

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2013

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE

Membre français de Grant Thornton International
100, rue de Courcelles
75849 Paris Cedex 17
S.A. au capital de € 230.000

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Paris

ERNST & YOUNG et Autres

1/2, place des Saisons
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2013

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Pierre et Vacances, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.3 de l'annexe qui expose le changement de méthode de présentation comptable intervenu depuis la précédente clôture relatif au reclassement des honoraires de commercialisation des projets immobiliers d'actifs circulants à stocks.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Comme indiqué dans la note 1.5 de l'annexe, des estimations sont utilisées notamment dans la détermination du montant recouvrable des écarts d'acquisition, des actifs incorporels à durée de vie indéterminée, des actifs d'impôts différés et de la qualification des contrats de location. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre société.
- Les notes 1.11, 1.12, 1.14, 4, 5, 6 et 7 de l'annexe décrivent les modalités de comptabilisation et d'évaluation des écarts d'acquisition, des immobilisations corporelles et des immobilisations incorporelles. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous avons vérifié la cohérence des données et des hypothèses retenues, ainsi que le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et des informations fournies dans les notes de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Paris-La Défense, le 15 janvier 2014

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres



Michel Riguelle



Bruno Bizet

Pierre et Vacances
 Société anonyme au capital de 88 215 510 €
 Siège social : L'Artois, Espace Pont de Flandre, 11, rue de Cambrai, 75947 Paris Cedex 19
 316 580 869 R.C.S. Paris

A. Etats financiers consolidés annuels – 30 septembre 2013

I. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE
 (En milliers d'euros)

	Note	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Chiffre d'affaires	28	1 306 693	1 419 074
Achats et services extérieurs	29	-942 391	-1 049 496
Charges de personnel	30	-310 659	-322 555
Amortissements et provisions	31	-56 048	-44 180
Autres produits d'exploitation	32	23 374	21 043
Autres charges d'exploitation	32	-18 415	-30 840
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	3	2 554	-6 954
Autres produits opérationnels	3/33	13 094	4 929
Autres charges opérationnelles	3/33	-46 939	-11 468
RESULTAT OPERATIONNEL	3	-31 291	-13 493
Produits financiers	34	3 264	2 874
Charges financières	34	-19 383	-21 143
RESULTAT FINANCIER		-16 119	-18 269
Impôts sur les résultats	35	-247	4 514
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		139	-129
RESULTAT NET		-47 518	-27 377
Dont :			
- Part du groupe		-47 663	-27 372
- Participations ne donnant pas le contrôle		145	-5
Résultat net part du groupe par action (en euros)	36	-5,64	-3,18
Résultat net part du groupe dilué par action (en euros)	36	-5,64	-3,18

II. ETAT DU RESULTAT GLOBAL
(En milliers d'euros)

	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
RESULTAT NET	-47 518	-27 377
Différence de conversion	-29	22
Partie efficace des instruments financiers de couverture	567	-574
Autres éléments	74	0
Impôts différés	-195	198
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	417	-354
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	0	0
Autres éléments du résultat global après impôts	343	-354
RESULTAT GLOBAL TOTAL	-47 175	-27 731
Dont : - part du groupe	-47 320	-27 726
- participations ne donnant pas le contrôle	145	-5

III. BILAN CONSOLIDE (En milliers d'euros)

ACTIF	Note	30/09/2013	30/09/2012 retraité *
Ecart d'acquisition	4	156 369	155 273
Immobilisations incorporelles	5	122 900	116 207
Immobilisations corporelles	7	324 636	353 252
Titres mis en équivalence	8	0	1 788
Actifs financiers disponibles à la vente	10	1 639	1 654
Autres actifs financiers non courants	9/27	21 698	23 443
Actifs d'impôts différés	35	74 212	76 789
ACTIFS NON COURANTS	3	701 454	728 406
Stocks et encours	11/12/26	273 350	230 927
Clients et comptes rattachés	13/26/27	359 612	211 684
Autres actifs courants	14/26/27	225 578	239 935
Actifs financiers courants	14/26/27	25 325	25 076
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15/17	54 296	139 448
ACTIFS COURANTS	3	938 161	847 070
Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés	16	0	1 844
TOTAL DE L'ACTIF	3	1 639 615	1 577 320

PASSIF	Note	30/09/2013	30/09/2012
Capital social		88 216	88 216
Primes d'émission		8 637	8 637
Actions propres		-11 509	-11 402
Autres éléments du résultat global		-86	-503
Réserves		366 090	392 648
Résultat consolidé		-47 663	-27 372
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	18	403 685	450 224
Participations ne donnant pas le contrôle		261	-1
CAPITAUX PROPRES		403 946	450 223
Dettes financières à long terme	20	251 270	274 424
Provisions à caractère non courant	19	16 025	18 638
Passifs d'impôts différés	35	4 912	13 483
Autres passifs non courants	25/26/27	3 417	2 595
PASSIFS NON COURANTS	3	275 624	309 140
Dettes financières à court terme	20	85 838	42 294
Provisions à caractère courant	19	9 116	9 074
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	24/26/27	288 240	296 865
Autres passifs courants	25/26/27	545 523	448 402
Passifs financiers courants	25/26/27	31 328	21 322
PASSIFS COURANTS	3	960 045	817 957
TOTAL DU PASSIF	3	1 639 615	1 577 320

(*) Ces données sont retraitées des corrections rétrospectives décrites dans la note 1.3.

IV. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE
(En milliers d'euros)

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012 retraité *
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		-47 518	-27 377
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		45 962	35 183
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		1 044	1 004
Plus et moins-values de cession		-599	-600
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-139	129
Coût de l'endettement financier net	34	16 710	18 182
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	35	247	-4 514
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		15 707	22 007
Intérêts nets payés		-18 706	-16 482
Impôts payés		-8 263	-3 871
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		-11 262	1 654
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)		-41 800	-12 734
Stocks et en cours	11/26	1 580	-54 653
Autres éléments du besoin en fonds de roulement	11/26	-43 380	41 919
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)		-53 062	-11 080
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	5 / 7	-25 603	-52 854
Acquisitions d'immobilisations financières		-3 096	-2 664
Acquisitions de fonds de commerce	17	-600	0
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)	17	3 300	0
Sous-total des décaissements		-25 999	-55 518
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		4 267	926
Cessions d'immobilisations financières		4 792	2 314
Cessions de fonds de commerce			650
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)	17	2 382	1 921
Sous-total des encaissements		11 441	5 811
Trésorerie nette affectée aux actifs destinés à être cédés		1 844	-1 844
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		-12 714	-51 551
Opérations de financement			
Augmentations de capital en numéraire de la société mère	18	0	
Acquisitions et cessions d'actions propres	18	-107	-5 244
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		0	-5 961
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	20	16 743	8 058
Remboursements d'emprunts	20	-57 091	-38 985
Autres flux liés aux opérations de financement			0
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)		-40 455	-42 132
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)		-106 231	-104 763
Trésorerie d'ouverture (V)	15	127 743	232 506
Trésorerie de clôture (VI = IV + V)	15	21 512	127 743

(*) Ces données sont retraitées des corrections rétrospectives décrites dans la note 1.3.

V. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS
(en milliers d'euros)

	Nombre d'actions	Capital	Primes d'émission	Actions propres détenues	Différences de conversion	Réserves de juste valeur (instruments financiers de couverture principalement)	Réserves	Résultats consolidés	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
<i>(en milliers d'euros)</i>											
Solde au 30 septembre 2011	8 821 551	88 216	8 637	-6 158	57	-206	388 039	9 566	488 151	4	488 155
Autres éléments du résultat global					22	-376			-354		-354
Résultat net								-27 372	-27 372	-5	-27 377
Résultat global total		0	0	0	22	-376	0	-27 372	-27 726	-5	-27 731
Augmentation de capital									0		0
Distribution de dividendes							-5 961		-5 961		-5 961
Variation des actions auto-détenues				-5 244					-5 244		-5 244
Instruments composés (OCEANE)									0		0
Charges liées aux plans d'options							1 004		1 004		1 004
Autres mouvements									0		0
Affectation résultat							9 566	-9 566	0		0
Solde au 30 septembre 2012	8 821 551	88 216	8 637	-11 402	79	-582	392 648	-27 372	450 224	-1	450 223
Autres éléments du résultat global					-29	446			417		417
Résultat net								-47 663	-47 663	145	-47 518
Résultat global total		0	0	0	-29	446	0	-47 663	-47 246	145	-47 101
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues				-107			-230		-337		-337
Charges liées aux plans d'options							1 044		1 044		1 044
Autres mouvements									0	117	117
Affectation résultat							-27 372	27 372	0		0
Solde au 30 septembre 2013	8 821 551	88 216	8 637	-11 509	50	-136	366 090	-47 663	403 685	261	403 946

VI. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Préambule

Pierre et Vacances est une société anonyme à Conseil d'Administration de droit français, cotée sur Euronext Paris.

Les états financiers consolidés reflètent la situation comptable de Pierre et Vacances et de ses filiales (ci-après « le Groupe ») ainsi que les intérêts dans les entreprises associées et les co-entreprises. Ils sont présentés en euros arrondis au millier le plus proche.

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 2 décembre 2013, les états financiers consolidés du Groupe au 30 septembre 2013.

Note 1 – Principes comptables

1.1 – Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2012/2013 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2013 (référentiel disponible sur http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm).

Le référentiel IFRS comprend les normes IFRS, les normes IAS (International Accounting Standards), ainsi que leurs interprétations IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et SIC (Standing Interpretations Committee).

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2012/2013 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2011/2012 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2012 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation (cf. paragraphe 1.2 – Evolution du référentiel comptable).

1.2 – Evolution du référentiel comptable

Les nouvelles normes et interprétations retenues pour l'élaboration des états financiers et dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2012 n'ont pas entraîné d'incidences significatives sur les comptes consolidés du Groupe de l'exercice 2012/2013.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués sur l'exercice 2012/2013 et non anticipés dans les états financiers de l'exercice 2011/2012 correspondent à :

- l'amendement à la norme IAS12 « Impôts Différés : recouvrement des actifs sous-jacents ». Cet amendement introduit une présomption selon laquelle certains actifs sont recouverts entièrement par la vente, à moins que l'entité puisse apporter la preuve que le recouvrement se produira d'une autre façon.

Cet amendement n'a pas d'incidences sur les comptes consolidés du Groupe au 30 septembre 2013.

Les normes, interprétations et amendements à des normes existantes qui ne sont pas appliqués par anticipation dans les états financiers joints sont :

- l'IAS 19 Révisée « Avantages du personnel » (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013) ;
- l'IFRS 10 relative aux états financiers consolidés (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014) ;
- l'IFRS 11 « Partenariats », (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014) ;
- l'IFRS 12 relative aux informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014) ;
- l'IFRS 13 concernant l'évaluation à la juste valeur ainsi que les informations à fournir sur la juste valeur (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013) ;
- l'IFRS 9 « Instruments financiers : classification et évaluation », en remplacement des différentes

règles d'IAS 39 d'évaluation et de dépréciation des instruments financiers (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013) ;

- l'amendement de la norme IAS 28 « Participation dans les entreprises associées, et dans les coentreprises » (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013) ;
- l'amendement de la norme IAS 27 relatif aux états financiers individuels (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013) ;
- la liste des « Améliorations annuelles – cycle 2009-2011 » (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2013) ;
- l'interprétation IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique » (applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014).

Le Groupe revoit l'ensemble de ces normes et interprétations, notamment les normes IAS 19 Révisée, IFRS 10, 11 et 12, afin de mesurer leur impact potentiel sur les résultats, la position financière et les flux de trésorerie consolidés et d'évaluer l'incidence sur les informations à fournir.

La révision de la norme IAS 19 a pour principaux effets d'imposer la comptabilisation immédiate en capitaux propres non recyclables des pertes et gains actuariels sur les avantages postérieurs à l'emploi, d'éliminer la comptabilisation en résultat du rendement des actifs du régime sur la base d'un taux de rendement attendu (en imposant d'utiliser le même taux de rendement des obligations de première catégorie que celui qui est retenu pour « désactualiser » le passif), d'éliminer l'étalement du coût des services passés, d'améliorer les informations à fournir en les recentrant sur les caractéristiques des plans et les risques associés. Au 30 septembre 2013, comme indiqué en note 19, le montant des écarts actuariels non comptabilisés s'élève à 9,3 millions d'euros.

La nouvelle norme redéfinit également les principes de comptabilisation des indemnités de rupture de contrat, qui doivent être comptabilisées lorsque l'entité ne peut plus retirer son offre ou lorsqu'un passif de restructuration IAS 37 doit être comptabilisé. L'incidence de ces changements est en cours d'évaluation.

Les nouvelles normes IFRS 10 et 11 ainsi que l'amendement de la norme IAS 28 prévoient la disparition de l'intégration proportionnelle en tant que méthode de consolidation. La comptabilisation des accords de partenariats est exclusivement fondée sur la nature et la substance des droits et obligations contractuels, indépendamment de la forme juridique des accords.

La norme IFRS 10 définit plus particulièrement un modèle unique d'analyse du contrôle, base de la consolidation par intégration globale, qui comprend trois éléments : le pouvoir, l'exposition au rendement et la capacité d'utiliser le pouvoir afin d'influer sur les rendements. Le Groupe n'attend pas d'impact significatif sur le périmètre.

La norme IFRS 11 quant à elle vise à supprimer la méthode de l'intégration proportionnelle. Le Groupe sera amené à analyser l'accord conjoint sous-tendant le partenariat : en cas de co-entreprise, le Groupe consolidera la filiale selon la méthode de la mise en équivalence ; en cas d'entreprise commune, il sera procédé à une comptabilisation des actifs, passifs, charges et produits, ainsi que la quote-part détenue dans ces derniers.

Le Groupe n'attend pas d'impact significatif sur les méthodes de consolidation. Les accords contractuels liant le Groupe aux sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle, notamment les sociétés Adagio, sont en cours d'analyse. A titre d'illustration, les sociétés Adagio ont dégagé au cours de l'exercice 2012 / 2013 un chiffre d'affaires de 19,3 millions d'euros, un résultat opérationnel courant de 2,2 millions d'euros et un résultat net de 1,7 millions d'euros. Elles présentent par ailleurs des actifs immobilisés valorisés à 3,4 millions d'euros, un besoin en fonds de roulement de -9,3 millions d'euros et une trésorerie nette de 0,6 million d'euros.

Quant à la nouvelle interprétation IFRIC 21, elle concerne les droits et taxes prélevés par une autorité publique et précise qu'un passif au titre d'un droit ou d'une taxe doit être comptabilisé uniquement lorsque le fait générateur d'obligation s'est produit. Le fait générateur de l'obligation est l'activité qui force l'entité à payer le droit ou la taxe habituellement précisé dans les dispositions légales ou réglementaires qui prescrivent le droit ou la taxe. L'interprétation est applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2014. Le Groupe n'attend pas d'impact significatif sur ses comptes.

1.3 - Changement de méthode de comptabilisation des honoraires de commercialisation

Les honoraires de commercialisation relatifs à des programmes immobiliers dont la marge à l'avancement n'a pas encore été constatée à la date de clôture de l'exercice sont dorénavant inclus dans la valeur des stocks.

Pour rappel, ces honoraires étaient comptabilisés en charges constatées d'avance jusqu'au 30 septembre 2012.

Le bilan d'ouverture a été modifié afin de tenir compte de ce changement de comptabilisation.

en milliers d'euros	Montant publié dans le rapport financier annuel 2011/2012	Bilan d'ouverture au 30 septembre 2013
Valeur du stock	212 098	230 927
Charges constatées d'avances liées aux honoraires de commercialisation	18 829	-
Valeur du stock y compris honoraires de commercialisation	230 927	230 927

Ce changement de méthode est sans impact sur les résultats consolidés du groupe.

1.4 – Principe de préparation et de présentation des comptes

Les comptes des sociétés consolidées, établis selon les règles comptables en vigueur dans leurs pays respectifs, sont retraités afin d'être en conformité avec les principes comptables du Groupe.

Toutes les sociétés consolidées par intégration globale ou proportionnelle le sont de manière récurrente sur la base de comptes annuels ou de situations arrêtés à la date de clôture de l'entreprise consolidante, soit le 30 septembre.

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis selon le principe du coût historique, à l'exception des actifs et des passifs suivants qui, lorsqu'ils sont présents à la clôture, sont enregistrés à leur juste valeur : les instruments dérivés, les investissements détenus à des fins de négociation et les actifs financiers disponibles à la vente. La valeur comptable des actifs et des passifs qui font l'objet de couverture de juste valeur est ajustée pour tenir compte des variations de juste valeur attribuable aux risques couverts.

Comme le permet la norme IAS 1 « Présentation des états financiers », le Groupe présente le compte de résultat par nature.

La présentation du résultat opérationnel comprend deux postes « Autres charges opérationnelles » et « Autres produits opérationnels » : ils intègrent principalement des éléments non récurrents tels que des résultats de cessions, des charges de restructuration et des pertes de valeur.

Les postes du bilan sont présentés suivant la classification actifs courants et non courants, passifs courants et non courants. Les actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ainsi que la trésorerie et les équivalents de trésorerie constituent les actifs courants du Groupe. Les autres actifs constituent les actifs non courants. Les dettes dont l'échéance intervient au cours du cycle d'exploitation normal du Groupe ou dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice constituent des dettes courantes. Les autres dettes sont non courantes.

La méthode de présentation du tableau des flux de trésorerie est celle de la méthode indirecte.

1.5 – Utilisation d'estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes comptables internationaux, nécessite la prise en compte, par la Direction du Groupe, d'un certain nombre d'estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs et sur les charges et produits du compte de résultat, ainsi que sur les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe. Il s'agit notamment de la détermination du montant recouvrable des écarts d'acquisition, des actifs incorporels à durée de vie indéterminée, des hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux et de la qualification des contrats de location en contrat de location financement ou contrat de location simple. Ces estimations sont déterminées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

1.6 – Périmètre et méthodes de consolidation

Sont consolidés :

- par intégration globale, toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif en droit ou en fait ;
- par intégration proportionnelle, les sociétés exploitées en commun dans le cadre d'un contrôle conjoint ;
- par mise en équivalence, les titres des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement une influence notable sans toutefois exercer le contrôle. Cette influence est présumée lorsque le Groupe détient plus de 20 % des droits de vote.

Les résultats des sociétés acquises au cours de la période sont consolidés à compter de la date à laquelle le contrôle (exclusif ou conjoint) ou l'influence notable sont exercés. Les résultats des sociétés cédées au cours de l'exercice sont consolidés jusqu'à leur date de perte de contrôle ou d'influence notable.

1.7 – Opérations internes entre sociétés consolidées

Les opérations et les soldes intra-groupes font l'objet d'une élimination tant au bilan qu'au compte de résultat. Les éliminations sont effectuées dans la limite de la quote-part de détention reflétée dans les états financiers consolidés.

1.8 – Méthodes de conversion

• Conversion des transactions libellées en devises :

La monnaie fonctionnelle d'une société est la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel opère la société. Les transactions réalisées dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. A la clôture, les créances et les dettes correspondantes sont converties dans la monnaie fonctionnelle au taux de change en vigueur à la date de clôture. Les différences de change qui en résultent sont comptabilisées en résultat.

• Conversion des états financiers établis en devises étrangères :

Le bilan des sociétés dont la monnaie fonctionnelle n'est pas l'euro est converti en euro au taux de change de clôture et leur compte de résultat au taux de change moyen de l'exercice.

Les différences de conversion en résultant figurent dans les capitaux propres et seront comptabilisées au compte de résultat de l'exercice durant lequel le contrôle de l'activité sera perdu.

1.9 – Regroupement d'entreprises

A compter du 1^{er} octobre 2009, les regroupements d'entreprises sont constatés conformément aux normes IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises » et IAS 27 révisée « Etats financiers consolidés et individuels ».

• Coût d'acquisition des titres :

Le coût d'acquisition des titres est égal à la juste valeur des actifs remis et des passifs encourus ou assumés ainsi que des instruments de capitaux propres émis par l'acquéreur à la date de l'acquisition.

Les frais directement attribuables à l'acquisition sont comptabilisés en charges au cours de la période pendant laquelle ils sont encourus.

Les compléments de prix sont comptabilisés, dès la date d'acquisition, quelle que soit leur probabilité de paiement, sur la base de leur juste valeur, en dette ou en capitaux propres ; les ajustements ultérieurs devront être comptabilisés en résultat si la comptabilisation initiale était en dette.

• Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition :

Lors de leur entrée dans le Groupe, les actifs et les passifs susceptibles d'être évalués séparément sont inscrits au bilan consolidé à leur juste valeur. Les actifs destinés à être revendus sont évalués à leur juste valeur nette du montant des coûts de cession. Les biens destinés à l'exploitation sont évalués à leur juste valeur.

La juste valeur des éléments incorporels identifiables de l'actif que constituent les marques est déterminée par référence aux méthodes multicritères généralement admises en la matière (méthode des redevances, méthode du super profit et approche par les coûts).

Le montant résultant de l'évaluation des actifs identifiables constitue leur nouvelle valeur brute. Celle-ci sert de base aux calculs ultérieurs des plus ou moins-values en cas de cession, ainsi que des dotations aux amortissements et aux provisions pour perte de valeur.

L'écart d'acquisition représente tout excédent de la somme de la contrepartie transférée et le cas échéant de la valeur des « participations ne donnant pas le contrôle » sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. En fonction de l'option retenue pour la valorisation de ces intérêts lors de la prise de contrôle

(juste valeur ou quote-part de l'actif net acquis), l'écart d'acquisition reconnu représente soit la quote-part acquise par le Groupe (écart d'acquisition partiel) soit la part du groupe et la part des participations ne donnant pas le contrôle (écart d'acquisition complet).

Si la différence est positive, elle est enregistrée sous la rubrique « Ecarts d'acquisition » pour les sociétés consolidées par intégration globale ou proportionnelle et dans le poste « Titres mis en équivalence » pour les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable. Si la différence est négative, elle est enregistrée directement en résultat.

Si de nouvelles informations conduisent, dans un délai de douze mois qui suit la date d'acquisition, à une nouvelle appréciation des justes valeurs des actifs et des passifs lors de leur entrée dans le bilan consolidé, celles-ci sont modifiées. Il en découle automatiquement une modification de la valeur brute de l'écart d'acquisition.

Lorsque l'acquisition d'une société s'effectue par achats successifs, la participation antérieurement détenue est réévaluée à la juste valeur à la date de prise de contrôle et l'écart avec la valeur nette comptable est comptabilisé en résultat.

- **Engagement de rachat des participations ne donnant pas le contrôle :**

Lorsque le Groupe a consenti à des actionnaires de ses filiales consolidées par intégration globale des options d'achat sur leurs participations, il anticipe cette acquisition complémentaire de titres. Ces engagements sont comptabilisés en dettes financières pour leur valeur actualisée du montant du rachat avec pour contrepartie les participations ne donnant pas le contrôle et pour le solde, les capitaux propres.

1.10 – Actifs et passifs en cours de cession

Les actifs et passifs dont la cession a été décidée au cours de la période sont présentés sur une ligne séparée du bilan (« Actifs non courants et Groupes d'actifs destinés à être cédés »), dès lors qu'ils sont disponibles en vue de leur vente immédiate et que celle-ci est hautement probable. Lorsque plusieurs actifs sont destinés à être cédés lors d'une transaction unique, le Groupe d'actifs est valorisé globalement de même que les passifs qui s'y rattachent au montant le plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts relatifs à la cession. Les actifs non courants classés comme détenus pour la vente ne sont plus amortis.

1.11 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

Conformément à la norme IFRS 3R « Regroupements d'entreprises », les écarts d'acquisition ne sont pas amortis. Ils font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre. Ce test est effectué afin de tenir compte d'éventuelles évolutions ayant pu diminuer la rentabilité et la valeur de ces actifs. De tels événements ou circonstances comprennent des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses et objectifs retenus à la date de l'acquisition.

Les actifs sont regroupés en unités génératrices de trésorerie (UGT). Les UGT correspondent au plus petit Groupe d'actifs générant des flux de trésorerie largement indépendants d'autres Groupes d'actifs. Les Groupes d'UGT retenus par Pierre & Vacances-Center Parcs pour apprécier la valeur recouvrable des écarts d'acquisition correspondent aux secteurs opérationnels du Groupe utilisés pour analyser ses résultats dans son reporting interne.

Ce test de perte de valeur consiste à comparer la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT), ou du Groupe d'UGT, à la valeur nette comptable des actifs correspondants y incluant les écarts d'acquisition le cas échéant. Par ces tests de dépréciation, le Groupe s'assure que la valeur recouvrable des écarts d'acquisition n'est pas inférieure à leur valeur nette comptable. La valeur recouvrable correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de vente et la valeur d'utilité. Dans le cas d'actif devant faire l'objet d'une cession, la valeur recouvrable est déterminée par référence à la juste valeur diminuée des coûts de vente.

La juste valeur diminuée des coûts de vente correspond au prix de vente qui pourrait être obtenu lors d'une transaction réalisée dans des conditions de marché normales entre des parties bien informées et consentantes, minoré des frais de vente et des coûts de sortie de l'activité. Le prix de cession de l'actif est déterminé par référence à des transactions similaires récentes ou des évaluations réalisées par des experts indépendants dans une perspective de cession.

La valeur d'utilité correspond aux flux de trésorerie nets futurs actualisés qui seront générés par l'UGT ou le Groupe d'UGT. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés par les secteurs opérationnels en interne sur une période explicite de 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuelle. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif testé. Ces taux d'actualisation

sont des taux après impôts appliqués à des flux de trésorerie après impôts. Leur utilisation aboutit à la détermination de valeurs recouvrables identiques à celles obtenues en utilisant des taux avant impôts appliqués à des flux de trésorerie non fiscalisés.

Une perte de valeur est comptabilisée au compte de résultat si la valeur comptable d'un écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable. La charge de dépréciation est alors enregistrée dans le poste « Autres charges opérationnelles ». Les éventuelles pertes de valeur affectées à un écart d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.12 – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles acquises séparément figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

Les immobilisations incorporelles acquises dans le cadre d'un regroupement d'entreprises sont enregistrées, pour leur juste valeur à la date d'acquisition, séparément de l'écart d'acquisition si elles sont identifiables, c'est-à-dire si elles remplissent l'une des deux conditions suivantes :

- elles résultent de droits légaux ou contractuels ou ;
- elles sont séparables de l'entité acquise.

Elles correspondent essentiellement aux marques.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- les marques que le Groupe a qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie. Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants selon une approche multi-critères tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats. Elles représentent l'essentiel de la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles inscrites au bilan consolidé du Groupe. Les marques ne sont donc pas amorties mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre. Une provision pour perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable. Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation soit selon la même méthode que celle utilisée pour les tests de dépréciation des écarts d'acquisition, à savoir une actualisation des flux futurs de trésorerie générés par l'activité couverte par la marque, soit selon la méthode des redevances (projection à 5 ans des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur d'utilité redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;
- les autres immobilisations incorporelles que le Groupe a qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles concernent essentiellement les concessions et brevets qui correspondent principalement aux licences d'exploitation des logiciels, ainsi que les dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans. En cas d'indices de perte de valeur, un test de valorisation est systématiquement réalisé.

1.13 – Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont présentées au bilan en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues.

1.14 – Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont inscrites au bilan à leur valeur historique d'acquisition ou à leur coût de revient ou encore, dans le cas de biens détenus par des entités faisant l'objet d'une entrée dans le périmètre de consolidation, pour leur juste valeur à leur date d'acquisition par le Groupe sous déduction des amortissements cumulés et des pertes de valeur constatées. Les intérêts des capitaux empruntés pour financer le coût de production d'immobilisations pendant la période précédant leur mise en exploitation sont considérés comme partie intégrante du coût de revient des immobilisations.

Les contrats de location sont qualifiés de location financement et font l'objet d'un retraitement dans les comptes consolidés lorsqu'ils ont pour effet de transférer au Groupe en substance la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété de ces biens. L'évaluation du niveau de risque transféré s'effectue au travers de l'analyse des termes du contrat.

Les immobilisations corporelles acquises au travers de contrats de location financement sont présentées à l'actif du bilan pour le plus faible montant entre la valeur de marché de l'actif et la valeur actualisée des loyers futurs. Un amortissement est constaté sur la durée d'utilité du bien, la dette correspondante étant inscrite au passif avec l'enregistrement des intérêts financiers y afférents.

A la différence des contrats de location financement, les contrats de location simple sont constatés au compte de résultat sous forme de loyers dans le poste « Achats et services extérieurs ». Ces loyers portent essentiellement sur des constructions et installations et sont étalés linéairement sur la durée des contrats.

Les engagements de loyers, relatifs au montant total des loyers futurs sur la durée de vie résiduelle des baux, sont indiqués dans la note 38 « Engagements hors bilan ».

A partir de la date de mise en service du bien, les immobilisations corporelles sont amorties linéairement, selon une approche par composants, sur leur durée d'utilité :

Constructions	20 - 54 ans
Matériel, agencements, installations	5 - 16 ans
Mobilier	7 - 12 ans
Autres actifs corporels	3 - 4 ans

Les actifs immobilisés corporels font l'objet d'une dépréciation lorsque, du fait d'événements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice, leur valeur économique apparaît inférieure à leur valeur nette comptable.

Ainsi, à chaque clôture, le Groupe apprécie s'il existe un indice de perte de valeur relatif à des Groupes identifiables d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie qui sont largement indépendantes de celles générées par d'autres actifs ou Groupes d'actifs. A cet effet, le Groupe analyse par exemple l'évolution du chiffre d'affaires ou du résultat d'exploitation dégagé par ces unités génératrices de trésorerie. Dans le cas d'une évolution défavorable significative, le Groupe procède alors à la détermination de la valeur recouvrable de l'ensemble d'actifs considéré. Elle correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de vente et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés en utilisant la même méthodologie que celle décrite pour les écarts d'acquisition.

En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat et cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur économique redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

1.15 – Actifs financiers non courants

Cette catégorie comprend principalement les actifs financiers disponibles à la vente, les créances rattachées à des participations, les prêts et les dépôts de garantie qui ont une échéance supérieure à 12 mois.

Les titres de participation dans les sociétés non consolidées sont classés dans la catégorie « Actifs financiers disponibles à la vente », et figurent donc au bilan pour leur juste valeur. Les variations de valeur positives et négatives sont enregistrées directement en capitaux propres. Cette juste valeur correspond pour les titres cotés au cours de Bourse et pour les titres non cotés à une estimation de leur juste valeur. Si la juste valeur n'est pas déterminable de façon fiable, les titres sont comptabilisés à leur coût d'acquisition. En cas d'indication objective d'une dépréciation de ces titres (baisse significative ou prolongée), une provision pour dépréciation irréversible est constatée par résultat.

Les autres immobilisations financières sont comptabilisées au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. S'il existe une indication objective de perte de valeur, une provision pour dépréciation correspondant à la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable est comptabilisée en résultat. Cette provision est réversible si la valeur recouvrable était amenée à évoluer favorablement dans le futur.

1.16 – Stocks et travaux en cours

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière, des actifs destinés à être cédés et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe. A compter du 1^{er} octobre 2012, ils incluent également les honoraires de commercialisation supportées par nos entités de promotion immobilière.

Les stocks et travaux en cours sont évalués au plus faible du coût d'achat ou de production et de leur valeur nette probable de réalisation. Si la valeur de réalisation du stock (prix net des frais de commercialisation) est inférieure à la valeur comptable du stock, une provision pour dépréciation est enregistrée à due concurrence.

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour comptabiliser le chiffre d'affaires et les marges de son

activité immobilière. L'ensemble des coûts directs afférents aux programmes immobiliers en cours sont stockés, y compris les honoraires de commercialisation et les charges financières (nettes des produits financiers le cas échéant) affectables aux opérations. A la date d'achèvement des travaux, les dépenses engagées non encore facturées sont provisionnées et incorporées aux stocks.

1.17 – Créances clients

Compte tenu des activités du Groupe, les créances clients sont à court terme et sont donc comptabilisées à leur valeur nominale.

Une provision pour risque de non-recouvrement des créances est constatée lorsqu'un débiteur présente des risques de non-solvabilité ou, le cas échéant, lorsque le recouvrement de la créance est contesté ou fait l'objet de retards de paiement anormaux. Les provisions sont fondées sur une appréciation individuelle ou statistique de ce risque de non-recouvrement.

Les formules de vente « Propriété Pierre & Vacances » proposées aux acquéreurs de biens immobiliers développés et commercialisés par le Groupe permettent à ces acquéreurs de ne pas décaisser la totalité du coût d'acquisition du bien. Les créances ainsi issues des loyers précomptés sont rémunérées. Elles sont remboursées chaque année par les loyers versés par les sociétés d'exploitation touristique, via des délégations parfaites accordées par les propriétaires. Elles font l'objet d'une comptabilisation dans le poste « Autres débiteurs et charges constatées d'avance ».

En outre, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, les créances clients incluent :

- les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés ;
- les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de ventes en l'état futur d'achèvement ;
- le décalage qui peut exister entre les appels de fonds et l'avancement réel constaté à la clôture de l'exercice. Ces créances ne sont pas exigibles.

1.18 – Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance correspondent à des charges payées au cours d'un exercice afférentes aux exercices suivants.

1.19 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie brute, telle que présentée à l'actif du bilan, est constituée des disponibilités et dépôts à vue ainsi que des placements à court terme (Sicav et Fonds Communs de Placement), dont la durée de réalisation est inférieure à 3 mois, qui sont classés en valeurs mobilières de placement. Ces placements répondent aux 4 critères fixés par l'AMF, leur échéance est inférieure à 3 mois, ils sont disponibles à tout moment pour leur montant nominal et le risque de changement de valeur est négligeable.

La trésorerie figurant dans le tableau des flux de trésorerie consolidé est constituée de la trésorerie brute diminuée des découverts bancaires.

Les intérêts courus non échus se rapportant aux éléments constitutifs de la trésorerie nette sont intégrés à la trésorerie nette.

1.20 – Titres Pierre & Vacances auto-détenus

Les actions de la société Pierre & Vacances détenues par la mère et/ou par les sociétés du Groupe, quel que soit l'objet de leur détention, sont inscrites pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres consolidés. Le résultat de la cession éventuelle des actions d'autocontrôle est imputé directement dans les réserves consolidées pour leur montant net d'impôt et ne contribue pas au résultat de l'exercice.

1.21 – Paiement fondé sur des actions

Les options de souscription et d'achat d'actions attribuées par le Groupe à ses employés et à ses dirigeants donnent lieu à la constatation d'une charge de personnel représentative des services rendus par les bénéficiaires de ces plans. Ainsi, la charge comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculée à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ». Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

L'attribution d'avantages au personnel au travers de la mise en place d'un Plan d'Epargne d'Entreprise Groupe entre aussi dans le champ de l'IFRS 2 dans la mesure où une décote est accordée lors de l'acquisition des titres par le salarié. Ainsi, dès lors que le prix de souscription accordé aux salariés présente une décote par rapport à la juste valeur de l'action à la date d'attribution, une charge est comptabilisée immédiatement ou sur la période d'acquisition des droits à défaut d'acquisition immédiate.

1.22 – Provisions

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe, à la clôture de l'exercice, une obligation du Groupe vis-à-vis d'un tiers, qui résulte d'un fait générateur passé, dont la mesure peut être estimée de manière fiable, et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légal, réglementaire, contractuel ou implicite. Les provisions sont inscrites à la valeur qui représente la meilleure estimation du montant à payer pour éteindre l'obligation. Si le montant ou l'échéance ne peuvent pas être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui fait l'objet d'une information dans les notes annexes.

Ainsi, afin de tenir compte à la fois de ses engagements contractuels et de sa politique d'entretien du parc pris à bail, le Groupe enregistre dans ses comptes des provisions pour frais de rénovation. La comptabilisation de ces provisions est destinée à prendre en compte les coûts de rénovation restant à la charge du Groupe au terme du bail. Elles sont calculées sur la base actualisée de coûts prévisionnels des travaux de rénovation restant à réaliser. Par ailleurs, dans le cas des restructurations, une obligation est constituée dès lors que la restructuration a fait l'objet d'une annonce et d'un plan formalisé et détaillé, avant la date de clôture.

1.23 – Engagements de retraite et autres avantages assimilés

• Avantages postérieurs à l'emploi :

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs participe selon les lois, règlements et usages de chaque pays, à la constitution des retraites de son personnel.

Les sociétés du Groupe versent des cotisations assises sur les salaires à des organismes responsables de ces allocations. Il n'existe alors aucun passif actuariel au titre de ces régimes de retraites. Pour ces régimes à cotisations définies, les paiements effectués par le Groupe sont constatés dans le compte de résultat en charges de la période à laquelle ils sont liés.

Il existe, par ailleurs, dans certaines entités du Groupe des régimes internes de retraites en faveur des salariés. Le passif actuariel correspondant est provisionné dans les comptes consolidés. Il en est de même, en France, des engagements du Groupe vis-à-vis des salariés en matière d'indemnités de fin de carrière. Pour ces régimes à prestations définies, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode rétrospective avec salaires de fin de carrière. Selon cette méthode, le coût des engagements est constaté directement par le résultat de manière à le répartir uniformément sur la durée de services des salariés. Le montant de la provision prend en compte la valeur actuelle des paiements futurs estimés en tenant compte de l'ancienneté, de l'espérance de vie, du taux de rotation du personnel, ainsi que des hypothèses de revalorisation et d'actualisation. Dans le cas de régimes à prestations définies partiellement ou intégralement financés par des cotisations versées à un fonds distinct ou à une compagnie d'assurances, les actifs de ces entités sont évalués à leur juste valeur. Le passif est alors enregistré au bilan, déduction faite de la valeur des actifs du régime qui couvrent cette obligation.

Les écarts actuariels résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues pour les évaluations d'un exercice à l'autre, ainsi que de tout écart constaté sur l'obligation ou sur la valeur des fonds par rapport aux hypothèses actuarielles retenues en début d'exercice. Ces écarts actuariels sont amortis par plan selon la méthode dite « du corridor » (écarts excédant 10% de la valeur de marché du fonds ou de la valeur actualisée de l'obligation), sur la durée d'activité moyenne restante du personnel bénéficiant du régime.

• Autres avantages à long terme :

Dans le cadre de la signature d'accords d'entreprise, le Groupe octroie également à son personnel d'autres avantages à long terme pendant l'emploi tels que des primes et cadeaux séjours dans le parc touristique géré par le Groupe, offerts aux salariés en fonction de leur ancienneté. Ces avantages font également l'objet de provisions qui sont déterminées en procédant à un calcul actuariel comparable à celui effectué pour les provisions pour

retraites. Le cas échéant, les écarts actuariels dégagés dans l'année sont amortis immédiatement dans l'exercice de leur constatation.

- **Coût des services passés :**

La modification ou l'introduction d'un nouveau régime d'avantages postérieurs à l'emploi ou d'autres avantages à long terme peuvent entraîner un accroissement de la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies pour les services rendus au cours des exercices antérieurs et appelés « coût des services passés ». Ce coût des services passés est comptabilisé en charges, selon un mode linéaire sur la durée moyenne restant à courir jusqu'à ce que les droits correspondants soient acquis au personnel. Les droits acquis lors de l'adoption ou de la modification du régime sont comptabilisés immédiatement en charges de l'exercice.

La charge représentative de l'évolution des engagements nets au titre des pensions et autres avantages postérieurs à l'emploi est comptabilisée en résultat opérationnel courant ou en autres produits et charges financières selon la nature du sous-jacent. En effet, l'incidence de la désactualisation des engagements de retraite, net des rendements attendus des actifs en couverture, est constatée dans le poste « Autres charges et produits financiers ».

La part à plus d'un an des provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés est classée en provisions à caractère non courant et celle à moins d'un an en provisions à caractère courant. Cette part courante correspond aux décaissements que le Groupe estime devoir réaliser dans les douze mois suivant la clôture de l'exercice.

1.24 – Emprunts et dettes financières

- **Dettes financières :**

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût qui correspond à la juste valeur du montant reçu nette des coûts liés à la mise en place de l'emprunt. Par la suite, ces emprunts sont comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant comptabilisée dans le compte de résultat sur la durée des emprunts.

Le taux d'intérêt effectif correspond au taux qui permet d'obtenir la valeur comptable d'un emprunt à l'origine en actualisant les décaissements et encaissements de trésorerie futurs sur sa durée de vie. La valeur comptable de l'emprunt à l'origine inclut les coûts de transactions de l'opération ainsi que toutes les primes d'émission éventuelles.

En cas de couverture de la charge d'intérêt future, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti, la variation de valeur de la part efficace de l'instrument de couverture étant enregistrée dans les capitaux propres.

En l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier.

- **Emprunts obligataires convertibles :**

Les emprunts obligataires convertibles sont considérés comme des instruments financiers composés de deux éléments :

- une composante obligataire enregistrée en dette ;
- une composante action enregistrée en capitaux propres.

La composante obligataire est égale à la valeur actualisée de la totalité des coupons dus au titre de l'obligation au taux d'une obligation simple qui aurait été émise au même moment que l'obligation convertible. La valeur de la composante action enregistrée en capitaux propres est calculée par différence avec le montant nominal de l'emprunt obligataire à l'émission. La différence entre les frais financiers comptabilisés et les montants effectivement décaissés est ajoutée à chaque clôture au montant de la composante dette de sorte qu'à l'échéance, le montant à rembourser en cas de non conversion corresponde au prix de remboursement.

1.25 – Instruments dérivés

Dans le cas d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs couvre sa charge future d'intérêts en utilisant des instruments dérivés tels que des swaps de taux d'intérêt. La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations des taux d'intérêts.

Ces risques font l'objet d'une gestion centralisée qui permet de définir les grandes orientations en matière de couverture. Les positions sont négociées sur des marchés de gré à gré avec des contreparties bancaires de premier rang.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- la relation de couverture est clairement documentée à la date de mise en place et ;
- l'efficacité de la relation de couverture est démontrée de façon prospective et rétrospective à chaque arrêté comptable.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. La valeur de marché est établie sur la base des données de marché et elle est confirmée par des cotations d'établissements financiers.

Les variations de juste valeur des instruments ainsi contractés pour la couverture de certaines dettes sont comptabilisées directement dans les capitaux propres pour la partie efficace de la couverture ; en l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments financiers dérivés sont enregistrées en résultat financier.

1.26 – Impôts différés

Toutes les différences temporelles, existantes à la clôture de chaque exercice, entre les valeurs comptables des éléments d'actif et de passif et les valeurs attribuées à ces mêmes éléments pour la détermination du résultat fiscal, génèrent la comptabilisation d'impôts différés calculés selon la méthode du report variable. Les impôts différés sur les différences temporaires et les reports déficitaires sont calculés en fonction des taux votés ou quasi adoptés qui seront en vigueur à la date probable de renversement des différences concernées, si ceux-ci sont fixés, ou des taux d'impôt votés à la date d'arrêté des comptes à défaut. Les effets des modifications de taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est décidé.

Les produits d'impôts différés provenant des déficits fiscaux reportables ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où il est probable qu'ils soient utilisés dans un horizon de temps raisonnable.

La charge d'impôt est comptabilisée en résultat sauf l'impôt relatif aux éléments reconnus en capitaux propres qui est comptabilisé directement en capitaux propres.

Les actifs et les passifs d'impôts différés, quelle que soit leur échéance, ne sont pas actualisés et sont compensés lorsqu'ils concernent une même entité fiscale.

1.27 – Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent à des produits perçus ou comptabilisés avant que les prestations et fournitures les justifiant aient été effectuées ou fournies.

Ce poste comprend notamment :

- les ventes signées chez les notaires relatives à des biens immobiliers non encore livrés, pour la quote-part excédant le chiffre d'affaires calculé à l'avancement ;
- les « fonds de concours ». En effet, les formules de vente « Propriété Financière Pierre & Vacances » et « Propriété Pierre & Vacances » se caractérisent par la cession des biens immobiliers à des propriétaires, accompagnée de l'engagement pris par le Groupe de verser annuellement des loyers proportionnels aux prix de vente immobiliers. Lorsque les engagements de loyers sont supérieurs aux conditions locatives de marché au moment de la vente, l'excédent de loyer, appelé « fonds de concours », est comptabilisé en diminution du prix de vente du bien immobilier. Ainsi, cette part excédentaire de la marge immobilière est comptabilisée en produits constatés d'avance et, à compter de la livraison, est reprise selon un rythme linéaire sur la durée du bail.

1.28 – Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend :

- **pour le secteur du tourisme** : la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation. Concernant les résidences gérées en mandat de gestion, seuls les honoraires de gestion facturés au mandant sont intégrés en chiffre d'affaires. Concernant la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation, les redevances facturées aux prestataires sont intégrées en chiffre d'affaires ;
- **pour le secteur de l'immobilier** :
 - les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement (cf. note 1.29 « Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière ») minorées, à la date de livraison des appartements, du « fonds de concours » (cf. note 1.27 « Produits constatés d'avance ») qui est comptabilisé en produits constatés d'avance pour être repris en chiffre d'affaires sur la durée du bail selon un rythme linéaire,
 - les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux à des opérations de promotion immobilière,
 - les honoraires de commercialisation.

L'ensemble du chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir, net des rabais, remises et ristournes, de la TVA et des autres taxes. Les prestations de service sont comptabilisées au moment où le service est rendu.

1.29 – Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière

Notre activité de promotion immobilière s'effectue essentiellement au travers de contrats de vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), par lesquels le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol, ainsi que la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Les coûts engagés ou restant à engager, ainsi que le produit des activités ordinaires peuvent être évalués de manière fiable.

En outre, il est à noter que l'acquéreur ne dispose que d'une capacité très limitée à influencer la conception du bien immobilier.

Dès lors, le transfert des risques et avantages inhérents à la propriété des travaux en cours se faisant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le chiffre d'affaires et les marges de l'activité de promotion immobilière sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Pour l'application de la méthode de l'avancement, le Groupe a défini le taux d'avancement en multipliant le pourcentage d'avancement des travaux, c'est-à-dire le coût des travaux réalisés par rapport au coût des travaux budgétés, avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire.

Pour les programmes en cours et non livrés, lorsque la situation à terminaison est une perte, une provision pour pertes à terminaison, tenant compte des hypothèses les plus probables, est immédiatement constatée en provision.

1.30 – Charges de personnel

Les charges de personnel comprennent l'ensemble des montants versés ou provisionnés par le Groupe, y compris la participation des salariés et les charges liées aux paiements fondés sur des actions.

Elles comprennent également le Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi mis en place par la 3^{ème} loi de finances rectificative pour 2012 à compter du 1^{er} janvier 2013. Cette mesure prévoit l'application d'un crédit d'impôt de 4% calculé par année civile assis sur les rémunérations inférieures ou égales à 2,5 fois le SMIC versées à compter du 1^{er} janvier 2013 ; le taux sera ensuite porté à 6% à compter du 1^{er} janvier 2014. Un produit à recevoir est comptabilisé au rythme de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes en déduction des charges de personnel.

1.31 – Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels répondent à la recommandation de l'AMF. Ils présentent uniquement des événements inhabituels, anormaux et peu fréquents. Ce poste inclut des plus ou moins-values de cession d'actifs non courants, des dépréciations d'actifs non courants corporels et incorporels, des charges de restructuration ainsi que des coûts relatifs à des litiges d'une matérialité significative pour le Groupe, qui viennent affecter la comparabilité du résultat opérationnel courant d'une période à l'autre.

1.32 – Impôts sur le résultat

La charge ou le produit d'impôt sur le résultat comprend l'impôt exigible, la Contribution à la Valeur Ajoutée des Entreprises et l'impôt différé qui résulte des décalages temporaires d'imposition et des retraitements de consolidation, dans la mesure où la situation fiscale des sociétés le justifie.

La loi de finances pour 2010, votée en décembre 2009, introduit une contribution économique territoriale (CET) en remplacement de la taxe professionnelle (TP). La CET a deux composantes : la contribution foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). La CFE, dont le montant est fonction de la valeur locative des biens passibles de taxe foncière, présente des similitudes importantes avec la taxe professionnelle, de ce fait assimilable comptablement à une charge opérationnelle. La CVAE est assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux, et présente des caractéristiques la rapprochant d'un impôt sur le résultat au regard d'IAS 12.

Suite à l'avis du Conseil National de la Comptabilité publié le 14 janvier 2010, le Groupe a décidé de traiter dans ses comptes la CVAE comme un impôt sur le résultat.

1.33 – Résultat par action

Le résultat par action est obtenu en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions en circulation au cours de l'exercice, sous déduction des actions Pierre & Vacances auto-détenues inscrites en diminution des capitaux propres. Le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice est le nombre d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de l'exercice.

Pour le calcul du résultat net dilué, le résultat net part du groupe de l'exercice et le nombre moyen pondéré d'actions sont ajustés de l'incidence maximale de la conversion des éléments dilutifs en actions ordinaires. Est donc intégrée au calcul du résultat par action l'incidence de l'émission future éventuelle d'actions y compris celles résultant de la conversion d'instruments donnant un accès différé au capital de la société consolidante.

L'incidence à la baisse due à l'existence d'instruments pouvant donner accès au capital est déterminée en retenant l'ensemble des instruments dilutifs émis, quel que soit leur terme et indépendamment de la probabilité de conversion en actions ordinaires, et en excluant les instruments relatifs.

Pour les exercices présentés, les instruments dilutifs existants comprennent des options de souscription d'actions et d'achat d'actions, ainsi que des attributions d'actions gratuites. Les effets dilutifs des options de souscription d'actions et d'achat d'actions sont calculés selon la méthode du « rachat d'actions » d'après laquelle les fonds qui seront recueillis lors de l'exercice ou de l'achat sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions Pierre & Vacances au prix de marché.

Note 2 – Périmètre de consolidation et faits marquants de l'exercice

2.1 – Principales variations du périmètre de consolidation et du périmètre opérationnel

Principales variations de périmètre de consolidation et du périmètre opérationnel intervenues au cours de l'exercice 2012/2013 :

- Levée de l'option d'achat qui avait été consentie lors de l'acquisition du groupe Les Senioriales

Le 6 décembre 2012, le Groupe Pierre & Vacances a procédé à l'acquisition de la participation minoritaire de 4,97% du pôle Senioriales pour 2 198 milliers d'euros.

Lors de l'acquisition du groupe Senioriales en 2007, une option d'achat avait été consentie à son dirigeant, donnant lieu à la reconnaissance d'une dette de 1 100 milliers d'euros.

Le surplus correspondant à la différence entre la paiement effectif et le montant anticipé lors de l'acquisition a entraîné l'enregistrement d'un goodwill complémentaire de 1 098 milliers d'euros.

- Cession de notre participation dans la Société de Développement de Résidences Touristiques

Le 18 mars 2013, Pierre & Vacances Maroc a cédé à son partenaire marocain, la Caisse de Dépôt et de Gestion, sa participation de 15% dans la Société de Développement de Résidences Touristiques, pour la somme de 22,4 millions de dirhams marocains, soit environ 2 millions d'euros.

Cette vente a généré une plus-value de cession de 226 milliers d'euros.

En parallèle, Pierre & Vacances Maroc a également cédé le même jour la moitié de sa participation dans la société SDRT-Immo pour une valeur de 75 milliers de dirhams marocains, soit environ 7 milliers d'euros. Suite à cette cession partielle, la société n'est plus détenue qu'à 25% par le Groupe, et consolidée désormais en mise en équivalence (elle était auparavant consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle).

- Prise de contrôle de la société Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee

Le 26 septembre 2013, Pierre et Vacances SA a porté le pourcentage d'intérêt de sa participation au sein de la société allemande Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee (« EFB ») de 19,90% à 90%.

Cette société assure la commercialisation auprès des investisseurs individuels des 500 cottages construits dans le cadre du développement du nouveau Center Parcs de Bostalsee en Allemagne.

La prise de contrôle de cette société, qui correspond à la date à partir de laquelle le groupe Pierre & Vacances Center Parcs assure la gestion de la commercialisation des 500 cottages, est réputée effective au 1^{er} avril 2013.

A la date d'entrée dans le périmètre de consolidation, cette entité a eu un effet net positif de 3 300 milliers d'euros sur la trésorerie nette du Groupe. En effet, elle présentait alors une dette bancaire de 36 360 milliers d'euros, un stock immobilier de 51 506 milliers d'euros et un besoin en fonds de roulement résiduel de (17 366) milliers d'euros.

Cette acquisition a généré l'enregistrement d'un badwill de 840 milliers d'euros, repris immédiatement en résultat.

La société « EFB » est désormais consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

Par ailleurs, le Groupe a poursuivi sa politique de rationalisation et de simplification des organigrammes opérationnels et juridiques, qui s'était traduite par la création de nouvelles sociétés ou par des mouvements internes de périmètre (fusions et dissolutions par confusion de patrimoine).

Principales variations de périmètre de consolidation et du périmètre opérationnel intervenues au cours de l'exercice en 2011/2012 :

Cessions :

Le 12 avril 2012, le Groupe avait cédé le fonds de commerce relatif à l'hôtel Latitudes de Valescure, générant sur l'exercice un gain de 527 milliers d'euros. Cette cession a finalisé le désengagement du Groupe de l'activité hôtelière.

Le 11 juin 2012, le Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs avait cédé les titres de participation de la société Cala Rossa (société exploitante d'un village en Sardaigne) pour un montant net de 1 921 milliers d'euros au groupe Sogepi. Cette cession avait dégagé un produit de 21 milliers d'euros et faisait suite à la réalisation de travaux supportés par le Groupe pour un montant de 587 milliers d'euros. Ces éléments avaient été comptabilisés en « autres charges et produits opérationnels ».

2.2 – Faits marquants de l'exercice 2012/2013

Gouvernance

Direction Générale du Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs

Le 2 janvier 2013, Françoise Gri a rejoint le Groupe Pierre & Vacances–Center Parcs en qualité de Directrice Générale du Groupe.

Françoise Gri a effectué l'essentiel de sa carrière au sein du groupe IBM pour en devenir en 2001 Président-Directeur Général pour la France. Elle y conduit en particulier la transformation de l'activité de la vente de matériel informatique vers celle de la prestation de services, jusqu'à en faire un leader de l'intégration technologique en France.

En 2007, elle entre chez Manpower en tant que Présidente et mène la « Refondation » du géant de l'intérim pour en faire un groupe spécialisé dans les solutions pour l'emploi. À l'issue de cette mission de transformation de l'entreprise menée avec succès, Françoise Gri devient en 2011 Présidente de ManpowerGroup France et Europe du Sud.

Françoise Gri est membre du Conseil Économique, Social et Environnemental (CESE). Elle siège au Comité d'Éthique et à la Commission Emploi du MEDEF. Elle est également membre du Conseil d'Administration d'Edenred et du Conseil d'Administration du Crédit Agricole.

Direction Générale du Tourisme

Le 15 avril 2013, James Mennekens, Directeur Général du Tourisme, a quitté le Groupe. Reportent dorénavant directement à Françoise Gri :

- La Direction des Ventes Tourisme Groupe,
- Les Directions Générales Tourisme de Pierre et Vacances et de Center Parcs Europe (les *Business Lines*)

Directions fonctionnelles

Pour accompagner et mener les transformations nécessaires dans le cadre de la stratégie du Groupe, deux nouvelles directions ont été créées :

- La Direction de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information, en charge de la transformation des processus et modes opératoires du Groupe, et responsable de la performance et des systèmes d'information ;
- La Direction Marketing Stratégique Groupe, en charge de la stratégie de marques, de la satisfaction client et de l'e-réputation et de la stratégie de communication externe.

Ces deux directions se partagent la responsabilité de la définition et de l'implémentation de la stratégie digitale du Groupe.

Plan de réduction des coûts

Le processus de rationalisation de l'organisation du Groupe et du Plan de Sauvegarde de l'Emploi associé a conduit au départ de 195 personnes en France et en Europe, la grande majorité en départ volontaire. Les économies de coûts réalisées au cours de l'exercice sont en ligne avec le plan annoncé.

Les coûts de restructuration engendrés sur l'exercice font partie des autres charges opérationnelles présentées dans la note 33.

Accord de partenariat commercial

Le 8 juillet 2013, les groupes Pierre & Vacances-Center Parcs et TUI France ont annoncé la signature d'un accord de partenariat portant sur :

- La commercialisation des villages clubs Pierre & Vacances et, pour la première fois, des villages Center Parcs France par le réseau de distribution TUI France,
- Un renforcement de l'offre existante sous les marques Nouvelles Frontières et Passion des îles des villages Antillais de Pierre & Vacances,
- La mise en place de relations privilégiées avec la compagnie aérienne Corsair International.

L'objectif pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est de renforcer la distribution de la marque Center Parcs en France et d'optimiser la performance commerciale des Villages Clubs Pierre & Vacances aux Antilles et en métropole via le réseau TUI.

Développement de l'offre touristique

Développement des résidences urbaines

Au cours de l'exercice, quatre nouvelles résidences Adagio Access (Bruxelles, Nice, Vanves et Paris) et deux résidences Adagio (Cologne et Liverpool, premier aparthotel de la marque au Royaume Uni) ont ouvert leurs portes.

Développement des villages Center Parcs

Ouverture du village Center Parcs de Bostalsee (Allemagne)

Le 29 juin 2013, le Groupe a inauguré le 5ème Center Parcs en Allemagne : Park Bostalsee, dans la Sarre. Le village, qui s'étend sur 90 hectares, compte 500 cottages.

Projets de réalisation de Center Parcs dans le département de la Vienne et de l'Isère

Village Center Parcs dans le département de la Vienne (France)

L'exercice 2012/2013 a été marqué par :

- Le 15 mai, la signature de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement des équipements sportifs et de loisirs du projet à une Société d'Economie Mixte détenue principalement par le Département de la Vienne, la Région Poitou-Charentes et la Caisse des Dépôts et Consignations ;
- Le lancement des travaux ;
- La signature définitive de ventes en bloc de cottages auprès d'investisseurs institutionnels pour un montant de 156,9 millions d'euros TTC, portant le taux de commercialisation immobilière à 65% (en y incluant les réservations d'investisseurs particuliers).

L'ouverture au public est programmée au printemps 2015.

Département de l'Isère

Les recours déposés par l'association opposée au projet se sont soldés par des décisions de confirmation de nos autorisations (défrichement et permis de construire) par le Conseil d'Etat. Les demandes d'autorisation : " loi sur l'eau" et "espèces protégées" ont été déposées en juillet 2013. Compte tenu des délais d'instructions de ces dossiers et notamment en raison des enquêtes publiques qui ne peuvent être réalisées en période électorale, la délivrance de ces autorisations est escomptée pour l'été 2014.

Projet de développement des Villages Nature

Villages Nature est un projet de nouvelle destination touristique durable et d'envergure européenne basée sur la quête d'harmonie entre l'Homme et la Nature, porté en partenariat avec Euro Disney S.C.A. et dont l'ouverture au public est prévue en 2016 (Phase 1A).

Sur le plan administratif, l'année 2013 a été marquée par le dépôt et l'obtention d'une nouvelle série de permis de construire de la Phase 1A et la délivrance des dernières autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre du projet. Villages Nature a également franchi plusieurs étapes décisives pour la préfiguration de sa construction, parmi lesquelles la finalisation de la conception détaillée des espaces extérieurs et intérieurs, le démarrage, durant l'été 2013, des premiers travaux préliminaires d'aménagements du site, ainsi que la réalisation des premiers diagnostics archéologiques à l'initiative de l'Etat.

Projet de développement au Maroc

Le 10 décembre 2012, le Groupe a signé un partenariat stratégique avec la Caisse de Dépôt et de Gestion du Maroc : en complément du Resort en cours de développement à Marrakech (480 appartements et maisons de Résidences Touristiques et 540 appartements et maisons de Résidences Immobilières), les deux groupes ont décidé d'étendre le périmètre de leur partenariat sur les stations de Taghazout et Saïdia.

- La Caisse de Dépôt et de Gestion assure le financement et pilote la maîtrise d'ouvrage de ces développements ;
- Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs assure le mandat de gestion des resorts et résidences touristiques.

Cession de l'offre touristique

Cession du village Maeva en Camargue

Le 31 mai 2013, le Groupe a cédé à la Compagnie de Tourisme Camarguaise le fonds de commerce du village Maeva en Camargue, ainsi que les actifs immobiliers que Pierre & Vacances possédait sur ce site, la typologie de cette offre touristique n'étant pas en adéquation avec l'offre Pierre & Vacances. La commercialisation touristique reste cependant assurée par le Groupe jusqu'à la mi-novembre 2013.

Désengagements de résidences en fin de bail

Au cours de l'exercice 2012/2013, le Groupe s'est désengagé de résidences déficitaires en fin de bail, dont la résidence Maeva Les Coches, la résidence Pierre & Vacances Les Houches, les résidences Rome Garden et Rome Dehon en Italie et 4 résidences / parcs résidentiels Adagio Access / ex-Citéa (Nantes le Sextant, Aix La Bastide; Lyon Marcy et Preveissins).

Partenariat pour la gestion des activités de restauration et de commerce alimentaire des villages Center Parcs : évolution des accords contractuels

Les accords contractuels signés en 2010 et définissant, pour une durée initiale de 10 ans, les conditions de réalisation et de rémunération de l'externalisation des activités de restauration et de commerce alimentaire des villages Center Parcs auprès des prestataires Elios (pour les villages situés en France et en Allemagne) et Albron (pour les villages situés aux Pays-Bas et en Belgique), prévoient la possibilité pour les parties, afin de tirer profit de l'expérience opérationnelle acquise au cours des deux premières années d'exploitation, d'en faire évoluer les termes. Dans ce cadre, au cours de l'exercice 2012/2013, des amendements aux accords initiaux ont été conclus afin de permettre à Elios et Albron d'acquiescer une meilleure maîtrise de leur offre, de leur activité opérationnelle et de leurs investissements, et d'atteindre un meilleur équilibre financier.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2012/2013, le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs a conclu, avec son partenaire Elios, un contrat de sous-licence d'utilisation et d'exploitation de la marque « Center Parcs ». Cette transaction permet à ce prestataire d'une part de promouvoir le développement de la commercialisation de ses offres alimentaires au sein des villages Center Parcs situés en France et en Allemagne en utilisant la marque « Center Parcs » comme support promotionnel, et d'autre part de développer son positionnement dans le secteur d'activité des loisirs en s'appuyant sur une marque à forte notoriété.

L'incidence nette de l'ensemble de ces opérations sur le résultat opérationnel courant de l'exercice 2012/2013 est positive et s'élève à environ 4 millions d'euros.

2.3 – Liste des principales entités consolidées :

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
	HOLDING			
SA	Pierre & Vacances	Société mère	100,00%	100,00%
SNC	Pierre & Vacances FI	IG	100,00%	100,00%
GIE	PV-CP Services	IG	100,00%	100,00%
	Tourisme France			
SA	Pierre & Vacances Tourisme Europe	IG	100,00%	100,00%
	Center Parcs			
SAS	Center Parcs Holding Belgique	IG	100,00%	100,00%
	Immobilier			
SAS	PV-CP Immobilier Holding SAS	IG	100,00%	100,00%
SE	Pierre & Vacances Immobilier Holding	N/A	-	100,00%
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Programme Immobilier	IG	100,00%	100,00%
SARL	Pierre & Vacances Transactions	IG	100,00%	100,00%
SAS	PV Prog Holding	IG	100,00%	100,00%
SE	Tourism Real Estate Property Holding	N/A	-	100,00%
SE	Tourism Real Estate Service Holding	N/A	-	100,00%
	TOURISME			
	Tourisme France			
SARL	Clubhotel	IG	100,00%	100,00%
SA	Clubhotel Multivacances	IG	100,00%	100,00%
SARL	Club Univers de France	IG	99,00%	99,00%
SNC	Commerce Patrimoine Cap Esterel	IG	100,00%	100,00%
SA	Compagnie Hôtelière Pierre & Vacances	IG	100,00%	100,00%
SAS	Holding Rénovation Tourisme	IG	100,00%	100,00%
SNC	Le Christiana Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	NLD	IP	50,00%	50,00%
SAS	Orion	IG	100,00%	100,00%
SNC	Flagne Gêmeaux Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SAS	Pierre & Vacances Esterel Développement	IG	100,00%	100,00%
SA	PV-CP Distribution	IG	100,00%	100,00%
SAS	Pierre & Vacances Rénovation Tourisme	IG	100,00%	100,00%
SAS	PV-CP City	IG	100,00%	100,00%
SAS	PV-CP Holding Exploitation	IG	100,00%	100,00%
SAS	PV-CP Gestion Exploitation	IG	100,00%	100,00%
SAS	PV Résidences & Resorts France	IG	100,00%	100,00%
SAS	SET Pierre & Vacances Guadeloupe	IG	100,00%	100,00%
SAS	SET Pierre & Vacances Martinique	IG	100,00%	100,00%
SARL	SGRT	IG	100,00%	100,00%
SNC	SICE	IG	100,00%	100,00%
SARL	Société de Gestion des Mandats	IG	100,00%	100,00%
SNC	Société Hôtelière de l'Anse à la Barque Tourisme	IG	100,00%	100,00%
SA	Sogire	IG	100,00%	100,00%
	Adagio			
SAS	Adagio	IP	50,00%	50,00%
SAS	Adagio Formations & Prestation de Services	IP	50,00%	-
	Center Parcs			
SAS	Center Parcs Resorts France	IG	100,00%	100,00%
SNC	Domaine du Lac de l'Ailette	IG	100,00%	100,00%

(1) : IG : intégration globale IP : intégration proportionnelle MEE : mise en équivalence N/A : non applicable

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
	IMMOBILIER			
	Immobilier France			
SNC	Aix Centre Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Avoriaz Equipements	IG	100,00%	100,00%
SNC	Avoriaz Maeva Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Avoriaz Pierre & Vacances Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Avoriaz Résidences MGM Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Avoriaz Résidences MGM Loisirs II	IG	100,00%	100,00%
SNC	Biarritz Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Belle Dune Village	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Cottages	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Equipements	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Foncière	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois Francs Rénovation	IG	100,00%	100,00%
SNC	Caen Meslin Loisirs	IP	40,00%	40,00%
SNC	Chamonix Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Chaumont Cottages	IG	100,00%	100,00%
SNC	Chaumont Equipements	IG	100,00%	100,00%
SNC	Chaumont Foncière	IG	100,00%	100,00%
SNC	Colmar Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SARL	Cobim	IG	100,00%	100,00%
SNC	Courseulles sur Mer Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Danestal Tourisme Développement	IG	100,00%	100,00%
SNC	Dhuizon Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Flaine Montsoleil Centre	IG	100,00%	100,00%
SNC	Flaine Montsoleil Extension	IG	100,00%	100,00%
SNC	Houlegate Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Le Hameau de Pont Royal Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Le Havre Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Le Rouret Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales Boulou	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales Charleval	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales d'Equemauville	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Bassan	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Bracieux	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Camargue - St Gilles	N/A	-	100,00%
SCI	Les Senioriales de Carcassonne - Villegly	N/A	-	100,00%
SCI	Les Senioriales de Cavillargues	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Cevennes - St Privat des Vieux	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Fargues Saint Hilaire	N/A	-	100,00%
SCI	Les Senioriales de Ferrals	N/A	-	100,00%
SCI	Les Senioriales de Gonfaron	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales d'Izon	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Jonquières	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Juvignac	IG	100,00%	100,00%

(1) : IG : intégration globale IP : intégration proportionnelle MEE : mise en équivalence N/A : non applicable

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
	Immobilier France (suite 1)			
SCI	Les Senioriales de la Celle	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de la Côte d'Azur - Grasse	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Lacanau	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Medis	IG	100,00%	0%
SCI	Les Senioriales de Montagnac	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Montélimar	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Sénioriales de Nandy	IG	100,00%	0%
SCI	Les Senioriales de Paradou	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Pont Aven	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Pringy	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Rambouillet	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Ruoms	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Saint Gatien	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Salies du Salat	N/A	-	100,00%
SCI	Les Senioriales de Salles sur Mer	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Soulac	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de St Omer	N/A	-	100,00%
SCI	Les Senioriales de Vias	IG	100,00%	0%
SCI	Les Senioriales de Villereal	N/A	-	100,00%
SCI	Les Senioriales des Landes - Hinx	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales du Lombez	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales Rochefort du Gard	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales St Julien des Landes	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de St Laurent de la Prée	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville d'Agde	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville de Bruges	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville Cenon	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville de Luce	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville de Marseille - St Loup	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville de Montélimar	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville de Perpignan	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville de Saint Avertin	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville d'Emerainville	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville Manosque	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville de Mions	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville Mulhouse	N/A	-	100,00%
SCI	Les Senioriales Teyran	IG	100,00%	100,00%
SAS	Les Villages Nature de Val d'Europe	IP	50,00%	50,00%
SCI	Montrouge Développement	IP	50,00%	50,00%
SNC	Nancy Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SCCV	Nantes Russeil	IP	50,00%	50,00%
SARL	Peterhof II	IG	100,00%	100,00%

(1) : IG : intégration globale IP : intégration proportionnelle MEE : mise en équivalence N/A : non applicable

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
	IMMOBILIER			
	Immobilier France (suite 2)			
SA	Pierre & Vacances Conseil Immobilier	IG	100,00%	100,00%
SARL	Pierre & Vacances Courtage	IG	100,00%	100,00%
SA	Pierre & Vacances Développement	IG	100,00%	100,00%
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Promotion et Commercialisation	IG	100,00%	100,00%
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Exploitation	IG	100,00%	100,00%
SNC	Plagne Lauze Tourisme Développement	IG	100,00%	100,00%
SNC	Presqu'île de La Touques	IG	100,00%	100,00%
SNC	CP Centre Est	IG	100,00%	100,00%
SNC	St Cast Le Guido Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SAS	Tourisme et Rénovation	IG	100,00%	100,00%
SNC	Tréboul Tourisme Développement	IG	100,00%	100,00%
SNC	Villages Nature Hébergements	IP	50,00%	100,00%
SNC	SNC Villages Nature Hébergements II	IP	50,00%	-
SNC	SNC Villages Nature Equipements I	IP	50,00%	-
SNC	SNC Villages Nature Equipements II	IP	50,00%	-
SARL	Villages Nature Management	IP	50,00%	50,00%
	Center Parcs			
SNC	Ailette Equipement	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois des Harcholins Foncière	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois des Harcholins Spa	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois des Harcholins Village	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois des Harcholins Village II	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois Francs Cottages	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois Francs Foncière	IG	100,00%	100,00%
SNC	Les Hauts de Bruyères Cottages	IG	100,00%	100,00%
SNC	Roybon Cottages	IG	100,00%	100,00%
SNC	Roybon Equipements	IG	100,00%	100,00%
	AUTRES			
SAS	Pierre & Vacances Investissement 24	IG	100,00%	100,00%
SAS	Pierre & Vacances Investissement 38	IG	100,00%	100,00%
SAS	Pierre & Vacances Marques	IG	100,00%	100,00%

(1) : IG : intégration globale IP : intégration proportionnelle MEE : mise en équivalence N/A : non applicable

Forme Juridique	Sociétés	Pays	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
	HOLDING				
	Center Parcs				
NV	Center Parcs Europe	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Center Parcs Deutschland Kunden-Center	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Center Parcs Germany	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
BV	Center Parcs Germany Holding	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Center Parcs Medebach Beteiligungs	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
BV	Center Parcs NL Holding	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
BV	Center Parcs Participations	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
GmbH & Co.KG	Center Parcs Service	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
BV	Center Parcs Sunparks	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Pierre & Vacances Center Parcs Suisse	Suisse	IG	100,00%	100,00%
BV	PV/CP Support Services	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
	TOURISME				
	Center Parcs				
GmbH	Center Parcs Allgäu	Allemagne	IG	94,00%	94,00%
NV	Center Parcs Belgique	Belgique	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Center Parcs Bungalow park Bispingen	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Center Parcs Bungalow park Bostalsee	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Center Parcs Bungalow park Hailbachsee	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Center Parcs Bungalow park Hochsauerland	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Center Parcs Leisure Deutschland	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
NV	Center Parcs Netherlands	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
NV	CP SP Belgique	Belgique	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Sunparks Bungalow park Nordseeküste	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
NV	Sunparks Groep	Belgique	IG	100,00%	100,00%
NV	Sunparks Vielsalm	Belgique	IG	100,00%	100,00%
NV	Sunparks Leisure	Belgique	IG	100,00%	100,00%
	Adagio				
GmbH	Adagio Deutschland	Allemagne	IP	50,00%	50,00%
Ltd	Adagio Hotels UK	Royaume Uni	IP	50,00%	50,00%
GmbH	New City Aparthotels Betriebs	Autriche	IP	50,00%	50,00%
SARL	New City Suisse	Suisse	IP	50,00%	50,00%
SA	Pierre & Vacances Exploitation Belgique	Belgique	IG	100,00%	100,00%
	Orion				
SA	Orion Exploitation Bruxelles Belliard	Belgique	IG	100,00%	100,00%
SL	SET Orion	Espagne	IG	100,00%	100,00%
	Tourisme autres				
Srl	Part House	Italie	IP	55,00%	55,00%
SPRL	Pierre & Vacances Belux	Belgique	N/A	-	100,00%
Srl	Pierre & Vacances Italia	Italie	IG	100,00%	100,00%
Ltd	Pierre & Vacances UK	Royaume Uni	IG	100,00%	100,00%
SL	Pierre & Vacances Mæva Distribution España	Espagne	IG	100,00%	100,00%
SL	SET Pierre & Vacances España	Espagne	IG	100,00%	100,00%
SA	Société de développement de résidences touristiques	Maroc	N/A	-	15,00%

(1) : IG : intégration globale IP : intégration proportionnelle MEE : mise en équivalence N/A : non applicable

Forme Juridique	Sociétés	Pays	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
	IMMOBILIER				
SL	Bonavista de Bonmont	Espagne	IG	100,00%	100,00%
SL	Nuit & Jour Projections	Espagne	IP	50,00%	50,00%
SL	Pierre & Vacances Développement España	Espagne	IG	100,00%	100,00%
SL	Pierre & Vacances Inversion Inmobiliaria	Espagne	IG	100,00%	100,00%
Srl	Résidence City	Italie	IG	100,00%	100,00%
SA	SDRT Immo	Maroc	MEE	25,00%	49,87%
	AUTRES				
GmbH	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee	Allemagne	IG	90,00%	19,90%
BV	Center Parcs Netherlands 2	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
BV	Multi Resorts Holding	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
BV	Pierre & Vacances Group Trademarks	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
BV	Pierre & Vacances Group Trademarks Management	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
SAS	Pierre & Vacances Maroc	Maroc	IG	100,00%	100,00%

(1) : IG : intégration globale IP : intégration proportionnelle MEE : mise en équivalence N/A : non applicable

INFORMATION SECTORIELLE

Basée sur l'organisation interne du Groupe détaillée dans le rapport annuel de l'exercice 2010/2011, l'information sectorielle se décline d'une part en une activité Touristique et d'autre part en une activité Immobilière. Ce découpage reflète l'organisation opérationnelle des activités du Groupe en termes de direction et de pilotage opérationnel.

Le Groupe développe ses activités à travers deux métiers complémentaires :

- Le secteur immobilier, qui a pour mission d'accroître l'offre des destinations touristiques et d'adapter le parc de résidences et villages existants aux évolutions des attentes du client. Il regroupe les activités de construction et de commercialisation auprès d'investisseurs particuliers d'appartements et maisons neuves ou rénovées. Les programmes immobiliers actuellement développés sont principalement situés en France, et en Espagne. Il comprend également le développement des Senioriales, qui est spécialisé dans la construction et la commercialisation de résidences situées en France et destinées à une clientèle de seniors actifs. Les maisons sont vendues en pleine propriété, sans engagement d'exploitation de la part du Groupe ;
- Le secteur touristique désigné « Tourisme Europe », qui regroupe l'exploitation des résidences et villages commercialisés sous les marques Pierre & Vacances, Maeva, Adagio, Center Parcs et Sunparks, situés en Europe et principalement en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Belgique, et en Espagne.

Au sein de chaque secteur, une organisation par pays assure le suivi opérationnel des activités. Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 897 550 milliers d'euros, et à 496 037 milliers d'euros.

Le chiffre d'affaires entre pôles d'activités est effectué à des conditions normales de marché. Aucun client n'atteint à lui seul une part significative du chiffre d'affaires du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Les actifs non affectés incluent les investissements et placements financiers, les autres actifs à caractère financier, les créances d'impôt (courant et différé) et les actifs non courants.

Les passifs non affectés incluent les dettes financières et la dette d'impôt courant et différé.

Note 3 – Informations par secteur opérationnel

	2012/2013			
	TOURISME	IMMOBILIER	Non affecté	TOTAL
(en milliers d'euros)				
Chiffre d'affaires de l'activité	1 148 595	171 229	-	1 319 824
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-11 593	-1 538	-	-13 131
Chiffre d'affaires externe	1 137 002	169 691	0	1 306 693
Résultat Opérationnel courant	-12 391	14 945	-	2 554
Autres charges et produits opérationnels	-32 875	-970	-	-33 845
Résultat Opérationnel	-45 266	13 975	0	-31 291
Charges d'amortissement	-47 756	-208	-	-47 964
Charges de dépréciation nettes des reprises	-565	-	-	-565
Investissements corporels et incorporels	22 226	326	3 651	26 203
Actifs non courants	567 710	23 861	109 883	701 454
Actifs courants	302 228	552 905	83 028	938 161
Total actifs	869 938	576 766	192 911	1 639 615
Passifs non courants	17 093	902	257 629	275 624
Passifs courants	493 605	332 074	134 366	960 045
Total passifs hors capitaux propres	510 698	332 976	391 995	1 235 669

	2011/2012			
	TOURISME	IMMOBILIER	Non affecté	TOTAL
(en milliers d'euros)				
Chiffre d'affaires de l'activité	1 116 848	313 118	-	1 429 966
Chiffre d'affaires entre Groupes d'activités	-9 318	-1 574	-	-10 892
Chiffre d'affaires externe	1 107 530	311 544	0	1 419 074
Résultat Opérationnel courant	-18 418	11 464	-	-6 954
Autres charges et produits opérationnels	-4 237	-2 302	-	-6 539
Résultat Opérationnel	-22 655	9 162	0	-13 493
Charges d'amortissement	-47 056	-201	-	-47 257
Charges de dépréciation nettes des reprises	-304	-	-	-304
Investissements corporels et incorporels	49 197	435	3 222	52 854
Actifs non courants	598 077	22 475	107 854	728 406
Actifs courants	306 964	373 225	166 881	847 070
Total actifs	905 041	395 700	276 579	1 577 320
Passifs non courants	22 929	723	285 488	309 140
Passifs courants	518 189	209 917	89 851	817 957
Total passifs hors capitaux propres	541 118	210 640	375 339	1 127 097

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Note 4 – Ecart d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Valeurs brutes	179 058	177 962
Pertes de valeur cumulées	-22 689	-22 689
Valeurs nettes	156 369	155 273

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test systématique de dépréciation au 30 septembre 2013, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.11 et 6. Les tests réalisés n'ont pas mis en évidence la nécessité de constater une dépréciation pour l'exercice 2012/2013. Il en était de même au 30 septembre 2012.

Valeurs nettes à la clôture de l'exercice :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Tourisme Europe	135 644	135 646
Les Senioriales	18 926	17 828
Pierre & Vacances Développement	1 463	1 463
Pierre & Vacances Développement España	336	336
Total en valeur nette	156 369	155 273

Les écarts d'acquisition augmentent de 1 096 milliers d'euros au cours de l'exercice 2012/2013, essentiellement suite au débouclage d'opérations sur l'unité génératrice de trésorerie *Les Senioriales* (cf. note 2 « Périmètre de consolidation et faits marquants de l'exercice »).

Note 5 – Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Marques	Autres immobilisations incorporelles	Total immobilisations incorporelles
Au 30 septembre 2011			
Valeurs brutes	105 877	35 331	141 208
Amortissements et dépréciations cumulés	-3 734	-23 125	-26 859
Valeurs nettes	102 143	12 206	114 349
Variations			
Acquisitions	-	5 169	5 169
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	-485	-485
Regroupement d'entreprises	-	9	9
Dotations aux amortissements	-	-2 677	-2 677
Pertes de valeur	-	-	-
Reclassements	-	-158	-158
Total des variations de l'exercice	-	1 858	1 858
Au 30 septembre 2012			
Valeurs brutes	105 877	39 647	145 524
Amortissements et dépréciations cumulés	-3 734	-25 583	-29 317
Valeurs nettes	102 143	14 064	116 207
Variations			
Acquisitions	-	5 274	5 274
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	-110	-110
Regroupement d'entreprises	-	-	-
Dotations aux amortissements	-	-3 281	-3 281
Pertes de valeur	-	-	-
Reclassements	-	4 810	4 810
Total des variations de l'exercice	-	6 693	6 693
Au 30 septembre 2013			
Valeurs brutes	105 877	48 014	153 891
Amortissements et dépréciations cumulés	-3 734	-27 257	-30 991
Valeurs nettes	102 143	20 757	122 900

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2013 correspondent :

- **au poste «Marques»** incluant pour 85 870 milliers d'euros la marque Center Parcs, pour 7 472 milliers d'euros la marque Pierre & Vacances, pour 3 279 milliers d'euros la marque Sunparks, pour 3 236 milliers d'euros la marque Maeva, pour 2 040 milliers d'euros la marque Les Senioriales, pour 114 milliers d'euros la marque Multivacances, pour 100 milliers d'euros la marque Adagio et pour 32 milliers d'euros la marque Ecolidays.

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.12 « Immobilisations incorporelles »), un test de dépréciation a été réalisé au 30 septembre 2013 pour chacune des marques inscrites au bilan. Ces tests n'ont pas conduit le Groupe à constater de dépréciation sur les marques au cours de l'exercice 2012/2013.

- **au poste «Autres immobilisations incorporelles»** pour 20 757 milliers d'euros. La variation provient essentiellement :
 - de 5 274 milliers d'euros d'acquisitions, incluant la mise en place d'un nouvel outil de CRM déployé au niveau du Groupe (1 432 milliers d'euros), le développement de sites web destinés à la clientèle individuelle et aux propriétaires (1 940 milliers d'euros), ainsi que l'acquisition de nouveaux fonds de commerce pour l'enseigne Adagio France (600 milliers d'euros) ;
 - de 110 milliers d'euros de cessions diverses ;
 - de 4 218 milliers d'euros de contrats de location financement.

Note 6 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

Les immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie sont principalement constituées des marques et des écarts d'acquisition. Elles ne sont pas amorties et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, soit au 30 septembre de chaque année.

Comme indiqué dans les notes 1.11 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.12 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

La valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés a ainsi fait l'objet d'une comparaison avec sa valeur d'utilité définie comme égale à la somme des flux de trésorerie nets futurs actualisés.

Les flux de trésorerie ont été déterminés à partir de plans d'affaires élaborés sur une période de 5 ans par les responsables opérationnels et financiers d'une UGT ou d'un groupe d'UGT, et dont les principales hypothèses (prix moyens de ventes nets, taux d'occupation, inflation,...) ont été revues par la Direction Financière du Groupe, en fonction des performances passées et d'informations externes macro-économiques en Europe. Les hypothèses prises en compte pour estimer la valeur d'utilité sont fondées sur des prévisions de cash flows d'exploitation qui sont principalement liés :

- à l'évolution du chiffre d'affaires qui, lui, varie en fonction de l'offre, des taux d'occupation, des prix moyens de ventes et de la stratégie de distribution,
- à la mise en œuvre d'un nouveau plan de réduction des coûts,
- et enfin à la politique de renouvellement des baux permettant une diminution des charges de loyers.

Concernant les activités immobilières, les hypothèses utilisées prennent en compte les projets déjà identifiés ainsi que des données correspondant à des projets futurs. Ces dernières sont évaluées avec prudence; il s'agit de projets pour lesquels les terrains ont été identifiés et pour lesquels les études de faisabilité ont déjà démarré. Ces projets correspondent historiquement à environ une dizaine de développements par an, nombre moyen de projets que cette entité est en capacité de mettre en œuvre dans sa configuration actuelle.

Au-delà de cette période explicite de projection, les flux de trésorerie sont extrapolés par l'application d'un taux de croissance perpétuelle, qui, par prudence, a été retenu comme légèrement inférieur au taux de croissance long terme des pays dans lesquels les activités sont exercées. Les hypothèses clés retenues dans la détermination de la valeur terminale s'appuient à la fois sur des données historiques et sur des données prospectives. Ces dernières sont établies par les directions opérationnelles concernées, à savoir la Direction des ventes pour la partie taux d'occupation et commercialisation, Pricing et Revenue Management pour les prix moyens de vente et enfin Business Line pour la partie marge opérationnelle.

Enfin, le taux d'actualisation utilisé dans la détermination des valeurs d'utilité justifiant la valeur des actifs s'appuie sur le coût moyen pondéré du capital Groupe. Ce dernier est calculé à partir du taux de rendement des obligations d'Etat Français à 10 ans et de caractéristiques sectorielles, notamment pour évaluer la prime de risque et le coût marginal d'endettement.

Au sein de chaque secteur d'activité, le groupe d'UGT retenu pour apprécier la valeur recouvrable des actifs reflète les activités du Groupe en terme de reporting financier. Ainsi, les principales UGT du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, sur lesquelles portent la quasi-totalité des écarts d'acquisition et des marques inscrits au bilan sont :

- pour le tourisme : le groupe d'UGT Tourisme Europe qui regroupe l'exploitation de résidences et villages situés en Europe et principalement en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Belgique et en Espagne,
- pour l'immobilier : principalement, l'UGT Les Senioriales qui concerne l'activité de développement immobilier et de commercialisation, en France, de résidences destinées à une clientèle de seniors actifs.

L'affectation des écarts d'acquisition et des marques aux différentes UGT ainsi identifiées se présente comme suit au 30 septembre 2013 et 2012.

(en milliers d'euros)	30/09/2013			30/09/2012		
	Ecart d'acquisition	Marque	Total	Ecart d'acquisition	Marque	Total
Tourisme Europe	135 644	100 103	235 747	135 646	100 103	235 749
Les Senioriales	18 926	2 040	20 966	17 828	2 040	19 868
Autres Groupes d'UGT	1 799	-	1 799	1 799	-	1 799
Total valeurs nettes	156 369	102 143	258 512	155 273	102 143	257 416

Le tableau ci-dessous reprend les principales hypothèses utilisées pour estimer la valeur d'utilité ainsi que la sensibilité de cette valeur recouvrable à la variation du taux de croissance perpétuelle, du taux d'actualisation et des indicateurs du chiffre d'affaires (taux d'occupation et prix moyen de vente) des principales UGT et groupes d'UGT qui représentent la majeure partie des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie :

	Tourisme Europe
Taux de croissance perpétuelle	1,5% (identique au 30 septembre 2012)
Taux d'actualisation utilisé	9,5% (identique au 30 septembre 2012)
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle	Une augmentation et une baisse d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle ont un impact de respectivement +5% et -5% sur la valeur recouvrable. Dans aucun cas, cette variation ne conduirait à reconnaître une dépréciation.
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation	Une augmentation et une baisse d'un point du taux d'actualisation ont un impact de respectivement -13% et +17% sur la valeur recouvrable. Dans aucun cas, cette variation ne conduirait à reconnaître une dépréciation.
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Une augmentation et une baisse d'un pour cent du taux d'occupation ont un impact de respectivement +12% et -12% sur la valeur recouvrable. Dans aucun cas, cette variation ne conduirait à reconnaître une dépréciation.
Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente	Une augmentation et une baisse d'un pour cent du prix moyen de vente ont un impact de respectivement +9% et -9% sur la valeur recouvrable. Dans aucun cas, cette variation ne conduirait à reconnaître une dépréciation.
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Une augmentation et une baisse d'un pour cent du taux de marge ont un impact de respectivement +10% et -10% sur la valeur recouvrable. Dans aucun cas, cette variation ne conduirait à reconnaître une dépréciation.

Au 30 septembre 2013, les tests de sensibilité aux hypothèses clés communiquées ci-dessus ne conduisent pas à constater de dépréciation, la valeur d'utilité des UGT restant supérieures à leur valeur comptable.

La valeur des écarts d'acquisition et des actifs incorporels et corporels affectés à l'activité Tourisme Europe, n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que le taux d'occupation ne baisse pas de plus de 2 pour cent, ou le prix moyen de vente de plus de 3 pour cent.

Concernant Les Senioriales, la même hypothèse de taux d'actualisation a été retenue. Les tests de sensibilité sur les hypothèses de taux de croissance perpétuelle et de taux d'actualisation conduisent à des résultats très proches de ceux obtenus sur l'activité Tourisme Europe.

Note 7 – Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 septembre 2011					
Valeurs brutes	17 511	204 588	286 982	143 024	652 105
Amortissements et dépréciations cumulés	-931	-57 568	-144 969	-96 976	-300 444
Valeurs nettes	16 580	147 020	142 013	46 048	351 661
Variations					
Acquisitions	2 676	14 909	19 112	10 989	47 686
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-111	20	-155	-581	-827
Regroupements d'entreprises					
Dotations aux amortissements		-10 097	-23 683	-10 800	-44 580
Pertes de valeur					
Reclassements	-220	10 001	-9 634	-835	-688
Total des variations de l'exercice	2 345	14 833	-14 360	-1 227	1 591
Au 30 septembre 2012					
Valeurs brutes	19 856	244 380	280 426	149 603	694 265
Amortissements et dépréciations cumulés	-931	-82 527	-152 773	-104 782	-341 013
Valeurs nettes	18 925	161 853	127 653	44 821	353 252
Variations					
Acquisitions	75	1 690	3 573	15 591	20 929
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-110	-712	6	-1 554	-2 370
Regroupements d'entreprises	9	140	23	-	172
Dotations aux amortissements	-7	-7 028	-28 713	-10 071	-45 819
Reclassements	-1 171	-4 516	10 828	-6 669	-1 529
Total des variations de l'exercice	-1 204	-10 426	-14 283	-2 703	-28 616
Au 30 septembre 2013					
Valeurs brutes	18 653	233 221	300 431	153 210	705 515
Amortissements et dépréciations cumulés	-932	-81 794	-187 061	-111 092	-380 879
Valeurs nettes	17 721	151 427	113 370	42 118	324 636

Les immobilisations corporelles, d'une valeur nette comptable de 324 636 milliers d'euros au 30 septembre 2013, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation:

- des villages des marques Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 232 047 milliers d'euros, constitué principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages.

Les principales variations de l'exercice proviennent :

- des investissements pour un montant de 10 424 milliers d'euros, visant à l'amélioration du mix produit de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 3 606 milliers d'euros pour les villages belges, 3 223 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 2 431 milliers d'euros pour les villages français et 1 148 milliers d'euros pour les villages allemands;
- des dotations aux amortissements sur la période de 30 063 milliers d'euros ;

- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe** pour une valeur nette de 91 025 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et matériels nécessaires à l'exploitation des sites.
Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 10 042 milliers d'euros, notamment dans le cadre de la modernisation du parc exploité, et d'ouverture de nouveaux sites exploités.
Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice est de 15 344 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues. Au 30 septembre 2013, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

Contrats de location financement :

Au 30 septembre 2013, la valeur nette des immobilisations corporelles comprend un montant de 123 747 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 130 180 milliers d'euros au 30 septembre 2012. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 111 832 milliers d'euros au 30 septembre 2013 contre 115 906 milliers d'euros au 30 septembre 2012 (cf. note 20 «Dettes financières»).

Au 30 septembre 2013, le poste « Contrats de location financement » comprend notamment :

- les équipements centraux du Domaine Center Parcs du Lac d'Ailette pour 123 637 milliers d'euros ; la dette financière correspondante est de 109 561 milliers d'euros ;
- le renouvellement du parc de télévisions dans les résidences exploitées par Pierre & Vacances Tourisme Europe pour un montant de 110 milliers d'euros.

Note 8 – Titres mis en équivalence

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Société de développement de résidences touristiques SDRT-Immo	- 0	1 788
Total	0	1 788

Dans le cadre de son développement au Maroc, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs avait créé, au cours de l'exercice 2008/2009, en partenariat avec la société Madaef (filiale de la Caisse de Dépôt de Gestion du Maroc), une société d'exploitation touristique. Le 18 mars 2013, Pierre & Vacances Maroc lui a cédé l'intégralité de sa participation.

En parallèle, Pierre & Vacances Maroc a également cédé le même jour la moitié de sa participation dans la société SDRT-Immo. Suite à cette cession partielle, la société n'est plus détenue qu'à hauteur de 25% et est désormais consolidée en mise en équivalence. La valeur de ces titres mis en équivalence est nulle au 30 septembre 2013.

Note 9 – Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Créances rattachées brutes	0	15
Dépréciations	-	-
Créances rattachées nettes	-	15
Prêts et autres immobilisations financières bruts	21 983	23 704
Dépréciations	-285	-276
Prêts et autres immobilisations financières nets	21 698	23 428
Total	21 698	23 443

Les « Prêts et autres immobilisations financières », dont la valeur nette comptable au 30 septembre 2013 s'élève à 21 698 milliers d'euros, comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs pour 17 880 milliers d'euros et ceux versés aux fournisseurs pour 3 489 milliers d'euros.

Note 10 – Actifs financiers disponibles à la vente

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Valeurs brutes	1 639	1 654
Dépréciations	-	-
Valeurs nettes	1 639	1 654

Les « Actifs financiers disponibles à la vente » correspondent principalement aux 10% du capital détenus par la société Multi Resorts Holding BV pour 1 552 milliers d'euros dans les sociétés Gran Dorado Zandvoort BV, Gran Dorado Port Zélande BV et Medebach Park BV. Le Groupe a été amené à prendre, le 18 juillet 2006, ces participations dans le cadre de la renégociation des baux avec le nouveau propriétaire du foncier et des murs de ces 3 villages Center Parcs.

Les autres « Actifs financiers disponibles à la vente » correspondent à des titres de participation dans diverses sociétés dont le pourcentage de détention est insuffisant (inférieur à 20%) pour être consolidées dans le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Note 11 – Stocks et encours

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012 retraité*
Encours	192 221	164 759
Produits finis	72 901	57 697
Programmes immobiliers bruts	265 122	222 456
Provisions	-1 952	-1 388
Programmes immobiliers nets	263 170	221 068
Stocks divers	10 180	9 859
Total	273 350	230 927

(*) Ces données sont retraitées des corrections rétrospectives décrites dans la note 1.3 qui viennent augmenter la valeur des stocks de 18 829 milliers d'euros par rapport au montant publié au 30 septembre 2012.

Le solde net des stocks et encours augmente de 42 423 milliers d'euros au cours de l'exercice 2012/2013, principalement en raison des mouvements de périmètres enregistrés sur l'exercice et présentés dans la note 2.

Retraité de ces effets, l'impact de la variation des stocks sur la trésorerie nette ressort à 1 580 milliers d'euros.

Le détail de la contribution de chacun des programmes immobiliers à la valeur brute du stock est présenté dans la note 12.

Note 12 – Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks

(en milliers d'euros)	Stocks 30/09 2012 retraités (*)	Variation de périmètre	Total des augmentations	Total des diminutions	Stocks 30/09/2013
Bois de la Motte Chandemer	22 802		42 185	-17 790	47 197
Revoën	26 909		3 148	-278	29 743
Manika	29 539		0	-2 277	27 262
Center Parks Bostalsee	0	51 506	0	-24 597	26 909
Bois-Barcholins	21 050		4 645	-7 360	18 335
Villages Nature	10 078	-935	7 448	0	16 590
Avenac	10 574		21 255	-21 309	10 450
Center Parks Allgäu	9 184		272	0	9 456
Presqu'île de la Touques	7 259		2 776	-1 533	8 452
Flaine Montsoleil Centre	7 129		3 678	-3 949	6 858
Pont-Aven	1 779		7 533	-3 393	6 018
Hauts de Bruyères Cottages	12 801		510	-9 036	4 275
St Cast Le Guifoc	3 907		275	-227	3 955
Juvignac	2 510		5 904	-4 532	3 882
En ville - Marseille	3 572		2 512	-2 567	3 497
St Laurent de la Prée	2 501		5 019	-4 255	3 265
Prings	2 808		3 852	-3 720	2 939
Izon	734		3 854	-1 853	2 735
Charlevat	893		3 562	-1 900	2 560
Bassan	2 339		5 658	-5 557	2 440
Ville d'Emerainville	902		1 109	0	2 010
Cavillargues	629		1 143	0	1 782
Bracieux	659		1 817	-718	1 758
La Celle	1 907		4 529	-4 922	1 514
Colmar Loisirs	573		878	3	1 454
En ville - Saint Avertin	749		4 054	-3 361	1 422
Nancy Loisirs	2 593		4 056	-5 279	1 370
Ville de Mions	706		4 275	-3 724	1 251
Bouliou	609		476	0	1 085
Blarritz Loisirs	7 093		2 727	-8 985	341
Souillac	1 914		39	-1 137	786
Center Parks France Sud-Ouest	0		750	0	750
CP France Est	0		750	0	750
Rambouillet	2 348		23	-1 538	734
PV Spéciales Commercialisation	419		1 584	-1 377	726
Nandy	0		605	0	605
Ville Manosque	267		321	-3	585
St Julien des Landes	1 536		15	-969	582
Bois France	501		0	0	501
Autres programmes immobiliers	20 593	-6 548	9 308	-15 795	7 558
Sous-total immobilier	222 456	44 022	167 690	-169 046	265 122

* Ces données sont retraitées des corrections rétroactives décrites dans la note 1.3

qui permettent d'augmenter la valeur des stocks de 19 629 millions d'euros par rapport
au montant publié au 30 septembre 2012.

La variation brute des encours et produits finis des programmes immobiliers comprend :

- des augmentations de l'exercice provenant essentiellement :
 - d'acquisitions de terrains dans le cadre de la construction de programmes neufs pour un montant global de 6 936 milliers d'euros. Ce montant concerne essentiellement les terrains acquis dans le cadre des programmes Les Senioriales pour 4 956 milliers d'euros, ainsi que les terrains du Domaine Center Parcs du Bois de la Mothe Chandénier pour 1 946 milliers d'euros ;
 - des travaux réalisés au cours de l'exercice sur des programmes neufs entraînant ainsi une hausse de la valeur brute du stock de 160 754 milliers d'euros.

Les principaux programmes concernés sont Domaine Center Parcs du Bois de la Mothe Chandénier (40 239 milliers d'euros), Avoriaz (21 265 milliers d'euros), Flaine Montsoleil Centre (8 676 milliers d'euros), Les Senioriales de Pont-Aven (7 633 milliers d'euros), Village Nature (7 448 milliers d'euros), Les Senioriales de Juvignac (5 904 milliers d'euros), Les Senioriales de Bassan (5 658 milliers d'euros), Les Senioriales St Laurent de la Prée (5 018 milliers d'euros), Les Senioriales La Celle (4 529 milliers d'euros), Les Senioriales en Ville de Mions (4 275 milliers d'euros), Nancy Loisirs (4 056 milliers d'euros), Les Senioriales en Ville Saint-Avertin (4 054 milliers d'euros).

- des diminutions, en raison de la commercialisation des biens immobiliers, liées à la comptabilisation à l'avancement du résultat des programmes immobiliers neufs ou en rénovation pour un montant total de 169 046 milliers d'euros.

Ces diminutions sont notamment constatées sur les programmes suivants : le Domaine Center Parcs de Bostalsee (-24 597 milliers d'euros) ; Avoriaz (-21 389 milliers d'euros) ; le Domaine Center Parcs du Bois de la Mothe Chandénier (-17 790 milliers d'euros) ; le Domaine Center Parcs de Hauts de Bruyère (-9 036 milliers d'euros), la résidence de Biarritz (-8 985 milliers d'euros), Flaine Montsoleil Centre (-8 949 milliers d'euros), l'extension du Domaine Center Parcs du Bois des Harcholins (-7 060 milliers d'euros) ; Les Senioriales de Bassan (-5 557 milliers d'euros), Nancy Loisirs (-5 279 milliers d'euros) ; Les Senioriales de La Celle (-4 922 milliers d'euros) ; Les Senioriales de Juvignac (-4 602 milliers d'euros) ; Les Senioriales de Saint Laurent de la Prée (-4 256 milliers d'euros).

Au-delà de ces variations, la valeur brute des stocks des programmes immobiliers comprend :

- le programme de Manilva, représentant un stock de 204 appartements en Espagne. La forte relance de la commercialisation au printemps 2013, dans un contexte économique difficile, a permis la réalisation de 16 ventes immobilières à un prix supérieur au prix moyen du stock. L'écoulement de ce stock devrait s'accélérer et se faire sur plusieurs exercices ;
- le programme Center Parcs Roybon. Ce dernier a fait l'objet de recours déposés en septembre 2010 par une association opposante au projet. En juin 2011, l'arrêté municipal ayant autorisé le permis de construire a été annulé par le Tribunal Administratif de Grenoble pour erreur de procédure portant sur l'avis d'un organisme devant être consulté. Ce jugement a été à son tour annulé le 24 avril 2012 par la Cour Administrative d'Appel de Lyon qui a rejeté l'ensemble des moyens invoqués contre le plan local d'urbanisme de la ville et le permis de construire. L'association s'est pourvue devant le Conseil d'Etat mais l'irrecevabilité de ce pourvoi a été prononcée par le Conseil d'Etat en janvier 2013. Le permis est donc définitif et le Groupe s'organise pour la mise en œuvre de ce programme.

Note 13 - Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Immobilier	244 014	113 781
Tourisme	125 693	103 713
Prestations de services	2 313	2 505
Créances clients brutes	372 020	219 999
Immobilier	-1 006	-1 205
Tourisme	-11 212	-7 067
Prestations de services	-190	-43
Provisions	-12 408	-8 315
Total	359 612	211 684

Au 30 septembre 2013, la valeur nette des créances clients et comptes rattachés augmente de 147 928 milliers d'euros.

Cette variation est en grande partie imputable à l'activité de promotion immobilière (pour 130 432 milliers d'euros). Il s'agit principalement des appels de fonds restant à effectuer dans le cadre de la commercialisation du programme immobilier de la Vienne (Bois de la Mothe Chandener) avec 560 lots vendus en bloc auprès d'investisseurs institutionnels.

L'activité touristique contribue aussi à l'augmentation des créances nettes pour un montant 17 835 milliers d'euros.

Note 14 – Autres actifs courants

14.1 – Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012 retraité*
Avances et acomptes versés	17 736	8 896
Etats – impôts et taxes	115 811	106 580
Autres créances	53 065	89 356
Valeurs brutes	186 612	204 832
Provisions	-172	-172
Autres débiteurs nets	186 440	204 660
Loyers	20 011	19 873
Autres charges constatées d'avance	19 127	15 402
Charges constatées d'avance	39 138	35 275
Total Autres actifs courants	225 578	239 935

(*) Ces données sont retraitées des corrections rétrospectives décrites dans la note 1.3 qui viennent diminuer la valeur des Autres charges constatées d'avance de 18 829 milliers d'euros par rapport au montant publié au 30 septembre 2012.

La diminution de 14 357 milliers d'euros des « Autres actifs courants » provient principalement de l'activité touristique du Groupe. Elle s'explique par la baisse des créances d'exploitation vis-à-vis des sociétés du groupe

SITI (parties liées) pour 9 210 milliers d'euros, ainsi que par la baisse des créances liées à la refacturation de travaux de rénovation aux propriétaires individuels (5 690 milliers d'euros) dans le cadre du renouvellement de baux.

Par ailleurs, le Groupe a engagé des procédures contentieuses afin d'obtenir le remboursement auprès de l'Administration Fiscale de montants de TVA et CET versés. Sur la base d'une analyse détaillée des motifs de chacune des demandes de remboursement, le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs, en étroite collaboration avec ses conseils fiscaux, n'anticipe pas de risque financier sur le montant à recevoir des créances comptabilisées à ce titre.

14.2 – Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Comptes courants externes	16 466	14 970
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	8 859	10 106
Total	25 325	25 076

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants débiteurs de co-entreprises ainsi que divers prêts « Propriétés Pierre & Vacances », remboursés à hauteur de 1 247 milliers d'euros au cours de l'exercice 2012/2013.

Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Trésorerie	50 982	94 324
Equivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	3 314	45 124
Total	54 296	139 448

Le détail des équivalents de trésorerie par nature s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2013 Juste valeur	30/09/2012 Juste valeur
SICAV monétaires	3 314	25 124
Certificats de dépôts	-	20 000
Total	3 314	45 124

Les SICAV monétaires ont été souscrites auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan, et répondent aux critères fixés par l'AMF détaillés note 1.19 « Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

Note 16 – Actifs destinés à être cédés

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Valeurs brutes	-	1 844
Total	0	1 844

Au 30 septembre 2012, ce poste concernait uniquement des actifs informatiques destinés à être cédés dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques. La cession a bien eu lieu au début de l'exercice 2012/2013.

Note 17 – Notes sur le tableau des flux de trésorerie

17.1 – Trésorerie nette affectée à l'acquisition et à la cession de filiales et de fonds de commerce

Le montant de la trésorerie nette affectée à l'acquisition et à la cession de filiales et de fonds de commerce (montant des investissements ou des cessions nets de la trésorerie disponible dans la filiale à la date de réalisation des opérations) réalisées au cours des deux derniers exercices, tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Acquisitions		
- Fonds de commerce Adagio	-600	
- Acquisition de la société EFB ("Entwicklungsgesellschaft Ferienhaus Bostalsee")	3 300	
Sous-total acquisitions	2 700	0
Cessions		
Société SDRT (Maroc)	2 382	
Fonds de commerce Latitudes Valescure		650
Société Cala Rossa		1 921
Sous-total cessions	2 382	2 571
TOTAL	5 082	2 571

- Au cours de l'exercice 2012/2013, trois fonds de commerce Adagio (Vanves, Paris et Nice) ont été acquis pour un montant total de 600 milliers d'euros.
- L'opération EFB, détaillée dans la note 2.1 « Principales variations du périmètre de consolidation », correspond à une entrée nette de trésorerie de 3 300 milliers d'euros au cours de l'exercice 2012/2013.
- La cession de la filiale marocaine « SDRT » correspond à une entrée nette de trésorerie de 2 382 milliers d'euros. L'opération est détaillée dans la note 2.1 « Principales variations du périmètre de consolidation ».
- La trésorerie nette affectée à la cession de fonds de commerce et de la filiale italienne Cala Rossa génère un excédent de 2 571 milliers d'euros pour l'exercice 2011/2012. L'opération Cala Rossa est détaillée dans la note 2.1 « Principales variations du périmètre de consolidation ».

17.2 – Trésorerie nette

Le montant de la trésorerie figurant dans le tableau des flux se décompose de la façon suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Trésorerie et équivalents de trésorerie	54 296	139 448
Soldes bancaires créditeurs	-32 784	-11 705
Trésorerie nette	21 512	127 743

Cette position nette de trésorerie inclut un montant de 1 252 milliers d'euros issu d'entités détenues en contrôle conjoint, dont les entités Adagio pour 622 milliers d'euros.

Note 18 – Capitaux propres Groupe

Capital et primes d'émission

La société Pierre et Vacances SA n'a pas réalisé au cours de l'exercice 2012/2013 d'augmentation de capital par émission d'actions nouvelles.

Le capital social s'élève au 30 septembre 2013 à 88 215 510 euros et se décompose en 8 821 551 actions ordinaires entièrement libérées d'une valeur nominale unitaire de 10 euros. Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2013, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation s'est élevé à 8 449 649 actions.

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2012/2013 et 2011/2012 sont détaillées dans le tableau suivant :

	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	8 821 551	8 821 551
<i>Nombre d'actions émises durant l'année (prorata temporis)</i>		
Exercice d'options de souscription d'actions Pierre & Vacances	-	-
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	-371 902	-227 212
Nombre moyen pondéré d'actions	8 449 649	8 594 339
<i>Effet dilutif</i>		
Options de souscription et d'achat d'actions Pierre & Vacances	-	-
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	78 866	-
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	8 528 515	8 594 339

Actions propres :

Au cours de l'exercice 2012/2013, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a procédé au rachat d'actions d'autocontrôle pour un montant de 107 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2013, le Groupe détient 373 461 actions propres pour un montant total de 11 509 milliers d'euros.

Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 28 février 2013 a décidé de ne pas distribuer de dividende.

Note 19 – Provisions

(en milliers d'euros)	30/09/2012	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2013
Rénovations	8 219	886	-3 882	-175	0	5 048
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	13 593	2 260	-1 053	-1 146	-8	13 647
Provisions pour litiges	3 334	777	-1 220	-642	-27	2 222
Autres provisions	2 566	3 981	-2 304	-90	71	4 224
Total	27 712	7 904	-8 459	-2 053	37	25 141
<i>Part non courante</i>	18 638					16 025
<i>Part courante</i>	9 074					9 116

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.22 « Provisions »).

La baisse de 2 571 milliers d'euros du solde des provisions est principalement liée à un montant net de 3 171 milliers d'euros de reprises de provisions pour rénovation, faisant essentiellement suite aux dépenses de rénovation réalisées au cours de l'exercice.

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Rénovations	4 701	6 775
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	11 097	11 229
Provisions pour litiges	110	634
Autres provisions	117	-
Provisions à caractère non courant	16 025	18 638
Rénovations	347	1 444
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	2 550	2 364
Provisions pour litiges	2 112	2 700
Provisions pour restructuration	3 987	2 264
Autres provisions	120	302
Provisions à caractère courant	9 116	9 074
Total	25 141	27 712

Provision pour litiges :

Les provisions pour litiges s'élèvent à 2 222 milliers d'euros au global, dont 2 112 milliers d'euros présentent un caractère courant et 110 milliers d'euros un caractère non courant.

Chacun de ces litiges est suivi et analysé par la Direction Juridique du Groupe qui, parfois avec l'aide d'experts externes, procède à l'évaluation au cas par cas du coût potentiel associé. Le montant probable du risque ainsi déterminé est provisionné dans les comptes des différentes entités concernées.

La décomposition des provisions pour litiges et leur évolution au cours de l'exercice s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	Litiges dans le cadre des activités touristiques	Litiges dans le cadre des activités immobilières	Litiges sociaux individuels	Total des litiges
Solde des provisions au 30 septembre 2012	800	1 018	1 516	3 334
Nouveaux litiges	48	100	629	777
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	-48	-504	-668	-1 220
Reprises non utilisées	-52	-223	-367	-642
Reclassement	-544	-	517	-27
Solde des provisions au 30 septembre 2013	204	391	1 627	2 222

Au 30 septembre 2013, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont le Groupe aurait connaissance qui serait en suspens ou dont il serait menacé) ne présente, ni individuellement, ni au global, de caractère significatif sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Provision pour restructuration :

Les provisions pour restructuration s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Solde provisions à l'ouverture	2 264	746
Nouvelles restructurations	3 981	2 269
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	-2 225	-1 307
Reprises non utilisées	-104	-
Reclassement	71	556
Solde provisions à la clôture	3 987	2 264

Les variations des provisions pour restructuration sont liées à la réorganisation du Groupe et incluent essentiellement des indemnités de départ.

Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés :

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe (cf. note 1.23 « Engagements de retraite et autres avantages assimilés »). Les engagements enregistrés concernent principalement la France et les Pays-Bas. Les principales hypothèses actuarielles retenues par pays pour l'évaluation sont les suivantes :

	30/09/2013		30/09/2012	
	France	Pays-Bas	France	Pays-Bas
Taux d'actualisation	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Taux de rendement attendu sur les actifs	NA	3,00%	NA	3,10%
Taux de progression des salaires	2,00%	3,00%	2,00%	3,00%
Taux d'inflation	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (Iboxx €).

Les montants comptabilisés au bilan au 30 septembre s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2013			30/09/2012		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	88 154	5 639	93 793	83 835	5 621	89 456
Juste valeur des actifs du régime	70 879		70 879	69 433		69 433
Valeur nette de l'obligation	17 275	5 639	22 914	14 402	5 621	20 023
Profits (pertes) actuariels non comptabilisés	-9 267		9 267	-6 430		6 430
Passif net au bilan	8 008	5 639	13 647	7 972	5 621	13 593

La variation de l'engagement pour pensions et retraites est la suivante :

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013			Exercice 2011/2012		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dettes actuarielles au 30 septembre	7 972	5 621	13 593	7 900	4 930	12 830
Coût des services rendus	1 586	483	2 069	756	431	1 187
Coût financier	2 485	148	2 633	2 728	215	2 943
Rendement des actifs du régime	-2 168	-	-2 168	-2 364	-	-2 364
Cotisations et prestations versées	-1 969	-950	-2 919	-1 039	-610	-1 649
Ecart actuariels comptabilisés	94	337	431	-17	655	638
Services annulés	-	-	0	-	-	0
Coût des services passés	8	-	8	8	-	8
Variation périmètre	-	-	0	-	-	0
Dettes actuarielles au 30 septembre	8 008	5 639	13 647	7 972	5 621	13 593

La variation de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Juste valeur des placements au 1^{er} octobre	69 433	49 431
Rendement attendu des actifs du régime	2 168	2 364
Cotisations perçues employeur	1 095	596
Cotisations perçues des participants au régime	759	885
Prestations versées et dépenses de la période	- 1 683	- 1 617
Valeur estimée des placements au 30 septembre	71 772	51 659
Juste valeur des placements au 30 septembre	70 879	69 433
Ecart actuariel	-893	17 774
Rendement effectif des actifs du régime pendant l'exercice	1 275	20 138

La dette actuarielle et la juste valeur des placements ont évolué comme suit au cours des 4 derniers exercices :

(en milliers d'euros)	2012/2013	2011/2012	2010/2011	2009/2010	2008/2009
Dettes actuarielles	13 647	13 593	12 830	12 271	11 976
Juste valeur des placements	70 879	69 433	49 431	55 057	45 742

Etude de sensibilité du rendement effectif des actifs du régime

La sensibilité du rendement effectif des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,5 point du taux de rendement attendu des actifs augmenterait le rendement effectif des actifs du régime de 361 milliers d'euros. A l'inverse, une baisse de 0,5 point du taux de rendement attendu des actifs diminuerait le rendement effectif des actifs du régime pendant l'exercice de 361 milliers d'euros.

La décomposition de la juste valeur des actifs détenus en couverture des engagements par catégorie d'actifs s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Trésorerie	-	26
Actions	1 930	1 613
Placements taux fixe	6 659	5 159
Assurance	62 290	62 635
Dettes	-	-
Juste valeur	70 879	69 433

Etude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 4 452 milliers d'euros.

A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 4 785 milliers d'euros.

Note 20 – Dettes financières

Ventilation par nature et secteur d'activité :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	20 171	41 627
. <i>Tourisme</i>	20 171	41 627
Emprunt obligataire	112 386	111 176
. <i>Tourisme</i>	112 386	111 176
Crédits d'accompagnement	7 332	8 058
. <i>Immobilier</i>	7 332	8 058
Contrats de location financement	110 811	111 657
. <i>Tourisme</i>	110 811	111 657
Autres dettes financières	570	1 906
. <i>Tourisme</i>	516	752
. <i>Immobilier</i>	54	1 154
Sous-total part à long terme	251 270	274 424
. <i>dont Tourisme</i>	243 884	265 212
. <i>dont Immobilier</i>	7 386	9 212
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	26 010	26 307
. <i>Tourisme</i>	24 505	22 888
. <i>Immobilier</i>	1 505	3 419
Crédits d'accompagnement	21 750	0
. <i>Immobilier</i>	21 750	0
Contrats de location financement	5 238	4 249
. <i>Tourisme</i>	5 238	4 249
Autres dettes financières	56	33
. <i>Immobilier</i>	56	33
Soldes bancaires créditeurs	32 784	11 705
. <i>Tourisme</i>	30 981	11 286
. <i>Immobilier</i>	1 803	419
Sous-total part à court terme	85 838	42 294
. <i>dont Tourisme</i>	60 724	38 423
. <i>dont Immobilier</i>	25 114	3 871
Total	337 108	316 718
. <i>dont Tourisme</i>	304 608	303 635
. <i>dont Immobilier</i>	32 500	13 083

L'augmentation des dettes financières de 20 390 milliers d'euros au cours de l'exercice 2013 provient essentiellement d'une hausse de 21 079 milliers d'euros des soldes bancaires créditeurs.

La variation résiduelle de -689 milliers d'euros provient des remboursements d'emprunts pour -57 091 milliers d'euros, des encaissements liés aux nouveaux emprunts pour 16 743 milliers d'euros, ainsi que de l'entrée dans le

périmètre de consolidation de la société EFB (+36 360 milliers d'euros) et de la variation des dettes liées à des contrats de location financement.

Les emprunts auprès des établissements de crédit et les crédits d'accompagnement correspondent essentiellement au 30 septembre 2013 :

Pour l'activité Tourisme :

- au capital restant dû (40 000 milliers d'euros) de la dette « Corporate », d'un montant initial de 100 millions d'euros (remboursement annuel de 20 000 milliers d'euros).
- à l'emprunt obligataire de type OCEANE émis le 2 février 2011, d'un montant de 115 000 milliers d'euros remboursable le 1er octobre 2015 et convertible à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante pour une OCEANE. Ces obligations donnent droit à un coupon payé annuellement de 4,0%. Au 30 septembre 2013, la composante « dette » est de 112 386 milliers d'euros.

Pour l'activité Immobilière :

- aux crédits d'accompagnement mis en place dans le cadre du développement immobilier pour un montant global de 29 082 d'euros dont :
 - 11 238 milliers d'euros destinés au financement de l'opération de construction du Center Parcs Bostalsee ;
 - 3 281 milliers d'euros dans le cadre de la construction des Senioriales de Pringy ;
 - 2 436 milliers d'euros pour financer le programme immobilier des Senioriales de Charleval ;
 - 2 183 milliers d'euros destinés au financement de l'opération immobilière Flaine Montsoleil Centre ;
 - 2 142 milliers d'euros dans le cadre de la construction des Senioriales de Pont Aven ;
 - 2 062 milliers d'euros pour financer la construction des Senioriales de Marseille.

Au cours de l'exercice 2012/2013, le capital restant dû des financements mis en place dans le cadre de plusieurs programmes immobiliers notamment Les Senioriales et Center Parcs a été remboursé (30 549 milliers d'euros).

Dans le cadre du refinancement de la dette « Corporate » (juin 2010), la maturité de la dette a été prolongée de 5 ans, avec une échéance finale ainsi fixée au 28 juin 2015 et une ligne de crédit confirmée de 100 millions d'euros. Au 30 septembre 2013, cette ligne de crédit n'a pas été utilisée.

Par ailleurs, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs bénéficie également de 4 autres lignes de crédit confirmées, dont le détail est le suivant :

- 5 millions d'euros, à échéance novembre 2015 ;
- 5 millions d'euros, à échéance septembre 2014 ;
- 15 millions d'euros, à échéance janvier 2014 ;
- 10 millions d'euros.

Au 30 septembre 2013, aucune de ces lignes n'est utilisée.

Le montant des dettes financières correspondant aux contrats de location financement s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Le Domaine du Lac d'Ailette	(*)109 561	111 330
PV Résidences & Resorts France	(**)2 271	4 576
PV SA	(***)4 217	-
Total	116 049	115 906

(*) : L'actif net sous-jacent (123 637 milliers d'euros au 30 septembre 2013) est enregistré en immobilisations corporelles cf. note 7.

(**) : L'actif net sous-jacent (110 milliers d'euros au 30 septembre 2013) est enregistré en immobilisations corporelles cf. note 7.

(***) : L'actif net sous-jacent (4 217 milliers d'euros au 30 septembre 2013) est enregistré en immobilisations incorporelles cf. note 5.

Ventilation par échéance :

L'évolution de l'échéancier des emprunts et dettes financières brutes se décompose comme suit :

Échéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	30/09/2013	30/09/2012
Année N+ 1	85 837	42 294
Année N+ 2	143 941	33 096
Année N+ 3	2 919	133 889
Année N+ 4	2 605	2 246
Année N+ 5	2 485	2 289
Année > N+ 5	99 321(*)	102 904
Total	337 108	316 718

(*) : dont 98 750 milliers d'euros liés aux contrats de location financement.

Ventilation des principales dettes financières par nature de taux :

Taux fixe :

Les principales dettes financières à taux fixe enregistrées au passif du bilan au 30 septembre 2013 concernent les retraitements des contrats de location financement et l'emprunt obligataire. Le nominal des dettes financières contractées à taux fixe s'élève à 226 164 milliers d'euros. L'essentiel de la dette porte intérêt entre 4,00% et 6,02%.

Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/2013 (en millions d'euros)	Taux
Contrats de location financement			
21/09/2005	31/12/2038	109,6	6,02%(*)
01/10/2009	30/07/2019	4,2	6,00%
Emprunt Obligataire			
02/02/2011	01/10/2015	112,4	4,00%
Total		226,2	

(*) : Le contrat de location financement du Center Parcs Europe le Domaine du Lac d'Ailette était à taux variable jusqu'au 10 janvier 2008 (Eonia+marge). Il est depuis à taux fixe (6,02%) jusqu'à l'échéance du contrat. Au 30 septembre 2013, la valeur de remboursement y compris les flux d'intérêts s'élève à 217,3 millions d'euros.

Taux variable :

Le nominal des emprunts auprès des établissements de crédit, des crédits d'accompagnement et des contrats de location financement contractés à taux variable s'élève à 72 663 milliers d'euros avec un taux variant, selon les emprunts, entre Eonia et Euribor 12 mois + marge.

Afin de gérer le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêt sur les emprunts à taux variable, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a conclu des contrats d'échange de taux d'intérêts (les caractéristiques de ces instruments sont présentées en note 22 « Instruments de couverture »).

L'analyse des emprunts auprès des établissements de crédit, des crédits d'accompagnement et des contrats de location financement à taux variable et de leurs couvertures est la suivante :

Emprunts, crédits d'accompagnement et crédits baux					Couverture		
Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/13 (en millions d'euros)	Taux	Type d'instrument	Notionnel au 30/09/13 (en millions d'euros)	Date d'échéance	Caractéristiques de taux
Emprunts auprès des établissements de crédit :							
28/06/2010	28/06/2015	39,8	Euribor 6 mois + marge	Swap	20,0	28/12/2013	Taux reçu : Euribor 6 mois Taux payé : fixe : 1,7425%
				Swap	20,0	28/12/2013	Taux reçu : Euribor 6 mois Taux payé : fixe : 1,7325%
				Swap	0 (*)	28/06/2014	Taux reçu : Euribor 6 mois Taux payé : fixe : 0,8250%
				Swap	0 (**)	28/06/2015	Taux reçu : Euribor 6 mois Taux payé : fixe : 0,7150%
10/06/2011	31/03/2014	1,5	Euribor 3 mois + marge	Néant			
Sous-total		41,3			40,0		
Crédits d'accompagnement :							
02/12/11	31/12/13	11,2	Euribor 3 mois + marge	Néant			
04/06/13	31/12/14	0,2	Euribor 3 mois + marge	Néant			
23/11/12	31/12/14	2,2	Euribor 3 mois + marge	Néant			
23/12/11	30/01/14	2,1	Euribor 3 mois + marge	Néant			
22/11/12	31/12/14	1,5	Euribor 3 mois + marge	Néant			
25/07/12	30/09/14	3,3	Euribor 3 mois + marge	Néant			
26/03/12	31/03/14	0,2	Euribor 3 mois + marge	Néant			
24/05/12	24/05/14	2,1	Euribor 1 mois + marge	Néant			
27/08/12	27/08/14	1,5	Euribor 1 mois + marge	Néant			
23/04/13	31/05/15	2,4	Euribor 3 mois + marge	Néant			
23/07/13	30/09/15	0,7	Euribor 3 mois + marge	Néant			
31/01/13	31/01/15	0,3	Euribor 3 mois + marge	Néant			
25/02/13	25/02/15	1,3	Euribor 3 mois + marge	Néant			
Sous-total		29,1			0,0		
Contrats de location financement :							
01/07/07	30/06/16	2,3	Euribor 12 mois + marge				
Sous-total		2,3			0,0		
TOTAL		72,7			40,0		

(*) : contrat de swap contracté en date du 11 juillet 2012, mais démantant au 28 décembre 2013.

(**) : contrat de swap contracté en date du 19 juin 2013, mais démantant au 28 juin 2014.

Sûretés :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Avals et cautions	184 680	182 488
Hypothèques	-	-
Total	184 680	182 488

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit sont constituées :

- d'une garantie à première demande de 177 145 milliers d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;
- des sûretés octroyées dans le cadre des crédits d'accompagnement des principaux programmes immobiliers suivants :
 - o Flaine Montsoleil Centre pour un montant de 2 183 milliers d'euros
 - o Les Senioriales - Marseille pour un montant de 2 062 milliers d'euros
 - o Les Senioriales – Mions pour un montant de 1 510 milliers d'euros
 - o Les Senioriales – Izons pour un montant de 1 325 milliers d'euros

L'évolution de l'échéancier des sûretés se décompose comme suit :

Échéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	30/09/2013	30/09/2012
Année N+ 1	5 088	2 849
Année N+ 2	7 176	3 026
Année N+ 3	4 931	4 361
Année N+ 4	3 624	4 767
Année N+ 5	3 848	3 624
Année > N+ 5	160 013	163 861
Total	184 680	182 488

Note 21 – Instruments Financiers

Le tableau ci-après détaille la valeur comptable et la juste valeur des instruments financiers comptabilisés au bilan :

(en milliers d'euros)	Catégorie IAS 39	30/09/2013	30/09/2012
		Valeur comptable (*)	Valeur comptable (*)
ACTIFS			
Actifs financiers non courants		23 337	25 097
Actifs financiers disponibles à la vente	Actifs disponibles à la vente à la juste valeur par capitaux propres	1 639	1 654
Créances rattachées	Prêts et créances au coût amorti	0	15
Prêts et autres immobilisations financières	Prêts et créances au coût amorti	21 698	23 428
Clients et comptes rattachés	Prêts et créances au coût amorti	359 612	211 684
Autres actifs courants (**)	Prêts et créances au coût amorti	52 893	88 862
Actifs financiers courants	Prêts et créances au coût amorti	25 325	25 076
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Actifs financiers à la juste valeur par résultat (***)	54 296	139 448
Instruments dérivés actif	Cf. note 22 – Instruments de couverture	-	-
PASSIFS			
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)		304 323	305 013
Emprunts auprès des établissements de crédit	Passifs financiers au coût amorti	46 181	67 934
Emprunt obligataire	Passifs financiers au coût amorti	112 386	111 176
Contrat de location financement	Passifs financiers au coût amorti	116 049	115 906
Autres dettes financières	Passifs financiers au coût amorti	29 708	9 997
Autres passifs non courants	Passifs financiers au coût amorti	3 417	2 595
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Passifs financiers au coût amorti	288 240	296 865
Autres passifs courants (**)	Passifs financiers au coût amorti	133 443	184 522
Instruments financiers	Passifs financiers à la juste valeur	-	-
Soldes bancaires créditeurs	Passifs financiers au coût amorti	32 784	11 705
Autres passifs financiers courants	Passifs financiers au coût amorti	31 000	20 427
Instruments dérivés passif	Cf. note 22 – Instruments de couverture	328	895

(*) : Les justes valeurs des actifs et des passifs financiers ne diffèrent pas de manière significative des valeurs comptables.

(**) : Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme « instruments financiers » au sens d'IAS 39, c'est-à-dire des avances et acomptes versés et reçus, des créances et dettes sur l'état et des charges et produits constatées d'avance.

(***) : La valorisation est effectuée sur la base de la valeur du marché réglementé.

Note 22 – Instruments de couverture

Les instruments dérivés contractés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au 30 septembre 2013 sont exclusivement liés à la gestion du risque de taux d'intérêt. Ils sont qualifiés de dérivés désignés comme instrument de couverture de flux de trésorerie. Le risque de taux est géré globalement par rapport à la dette financière nette du Groupe afin de se prémunir contre une hausse éventuelle de taux d'intérêt. Pour ce faire, le Groupe a contracté des swaps auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 30 septembre 2013, les montants notionnels et les valeurs de marché des contrats de swaps souscrits en couverture d'emprunt à taux variables sont les suivants :

Taux reçu	Taux payé	Notionnel au 30/09/2013 (en milliers d'euros)	Valeur de marché des contrats de couverture (en milliers d'euros)	Date de départ	Date de maturité
Euribor 6 mois	0,7150 %	0 ^(**)	-10	28 juin 2014	28 juin 2015
Euribor 6 mois	0,8250 %	0 ^(*)	-31	28 déc. 2013	28 juin 2014
Euribor 6 mois	1,7425 %	20 000	-144	28 déc. 2010	28 déc. 2013
Euribor 6 mois	1,7325 %	20 000	-143	28 déc. 2010	28 déc. 2013
TOTAL		40 000	-328		

^(*) : contrat de swap contracté en date du 11 juillet 2012, mais démarrant au 28 décembre 2013.

^(**) : contrat de swap contracté en date du 19 juin 2013, mais démarrant au 28 juin 2014.

La valeur de marché des instruments de couverture s'élève à -328 milliers d'euros au 30 septembre 2013, par rapport à -895 milliers d'euros au 30 septembre 2012.

Note 23 – Risques de marché

Gestion de la trésorerie

La gestion de la trésorerie est assurée de manière centralisée par les équipes spécialisées de la Direction Financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Les excédents de trésorerie des filiales sont remontés sur l'entité centralisatrice du Groupe (Pierre & Vacances FI), qui en assure la redistribution à celles qui ont des besoins et place le solde sur des instruments de placement de type «monétaires euro» avec un objectif de liquidité maximale et conforme à la politique de gestion des risques de contrepartie. Cette centralisation permet à la fois d'optimiser les ressources financières et de suivre au plus près l'évolution de la trésorerie des principales entités du Groupe.

Risque de contrepartie

Ces opérations sont réalisées avec des établissements bancaires autorisés par la Direction Générale dans le cadre de la politique de gestion du risque de contrepartie. Compte tenu de la diversité de ces contreparties, sélectionnées parmi les établissements bancaires de premier plan en fonction de leur notation et de la connaissance qu'en a le Groupe, Pierre & Vacances-Center Parcs considère qu'il n'est pas soumis à une concentration du risque de crédit. La Direction du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs souhaitant pouvoir disposer à tout moment de la trésorerie disponible constituée par des parts de sicav et fonds communs de placement, ces placements sont à court terme (durée inférieure à 3 mois) et liquides.

Risque de crédit

Compte tenu des règles de commercialisation du Groupe en matière de vente immobilière (vente en état futur d'achèvement), cette activité ne comporte pas de risque significatif sur ces créances clients.

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible, plus de 81% du chiffre d'affaires étant réalisé par la vente directe, mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Pour les ventes indirectes, la politique du Groupe consiste à travailler avec les acteurs majeurs du marché, à diversifier son portefeuille de tour-opérateurs et d'agences de voyages, à utiliser des contrats établis par la Direction Juridique assistée de ses conseils et à vérifier la solvabilité de ces contreparties.

Gestion du capital

Les objectifs du Groupe en terme de gestion du capital consistent à assurer la continuité de son exploitation, la rentabilité des capitaux des actionnaires, et la fiabilité des relations avec les partenaires et à maintenir une structure capitalistique optimale dans le but de limiter le coût des fonds mobilisés.

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires, effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Le Groupe communique sur son ratio d'endettement (endettement net divisé par les capitaux propres), indicateur de contrôle du capital.

Du fait de son activité peu capitalistique, le Groupe n'ayant pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des résidences ou villages qu'il développe puis exploite, l'exposition à ce risque est donc limité pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Risque de liquidité

Au 30 septembre 2013, la trésorerie nette du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'élève à 21 512 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (54 296 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (32 784 milliers d'euros).

De plus, le Groupe bénéficie de 4 lignes de crédit confirmées, ainsi qu'une ligne de crédit confirmée en lien avec la dette « Corporate ». Au 30 septembre 2013, aucune de ces lignes n'est utilisée.

Le Groupe n'encourt pas de risque de liquidité.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2013, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	46 181	26 010	20 171	-
Emprunt obligataire	112 386	-	112 386	-
Contrat de location financement	116 049	5 238	12 061	98 750
Autres dettes financières	29 708	21 805	7 332	571
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)	304 324	53 053	151 950	99 321
Flux d'intérêts associés	121 392	14 003	31 961	75 428
Endettement financier	425 716	67 056	183 911	174 749
Soldes bancaires créditeurs	32 784	32 784	-	-
Instruments dérivés passif	328	328	-	-
Dettes financières	458 828	100 168	183 911	174 749
Équivalents de trésorerie	3 314	3 314	-	-
Trésorerie	50 982	50 982	-	-
Trésorerie brute	54 296	54 296	0	0

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas de financement bancaire dépendant de la notation du Groupe. Les contrats régissant la dette « Corporate », ainsi que les lignes de crédit, ont des clauses conventionnelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe.

La définition et les niveaux des ratios, également appelés covenants financiers, sont fixés en concertation avec les organismes prêteurs de manière prospective. Le respect des ratios s'apprécie une fois par an seulement, à la date de clôture de l'exercice. Le non-respect de ces ratios autorise les organismes prêteurs à prononcer l'exigibilité anticipée (totale ou partielle) des financements.

Ces crédits sont par ailleurs tous assortis de clauses juridiques usuelles : « negative pledge », « pari passu », « cross default ».

Suite au refinancement de la dette « Corporate » réalisé en juin 2010, un seul ratio est désormais suivi :

- dettes financières nettes ajustées/EBITDAR (dettes financières nettes ajustées = dettes financières nettes du Groupe, majorées des engagements de loyers sur les 5 années à venir, actualisés à 6,0% ; EBITDAR = résultat opérationnel courant consolidé du Groupe majoré des dotations nettes aux amortissements et provisions, et des charges liées au plan d'options de souscription et d'achat d'actions, avant la charge de loyers de l'exercice hors sièges sociaux). Ce ratio doit rester inférieur ou égal à 3,60 au titre de l'exercice 2012/2013, conformément à l'avenant signé au cours de l'exercice 2011/2012.

Ce covenant n'est calculé contractuellement qu'une fois par an, au 30 septembre. Au titre de l'exercice 2012/2013, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs respecte entièrement ce ratio.

Risque de taux

La gestion du risque de marché lié aux variations des taux d'intérêt est réalisée de manière centralisée par la Direction Financière du Groupe.

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt. Pour cela, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés de couverture tels que des swaps de taux d'intérêt. Ainsi, le résultat financier du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est peu sensible à la variation des taux d'intérêt. Seuls les crédits d'accompagnement adossés à des opérations immobilières ne font pas, en général, l'objet d'une couverture compte tenu des anticipations attendues sur l'évolution des taux d'intérêt, du fait de leur durée généralement limitée.

Au 30 septembre 2013, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2013	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts - taux fixe	226 164	3 736	123 678	98 750
Emprunts - taux variables	72 663	44 391	28 272	-
Intérêts courus non échus	4 871	4 871	-	-
Passifs financiers	303 698	52 998	151 950	98 750
Prêts - taux fixe	9 303	557	2 298	6 448
Prêts - taux variables	0	-	-	-
Equivalents de trésorerie - taux variables	3 314	3 314	-	-
Actifs financiers	12 617	3 871	2 298	6 448
Position nette	291 081	49 127	149 652	92 302

La position nette à taux variable après gestion au 30 septembre 2013 est la suivante :

En milliers d'euros	30/09/2013
Emprunts	72 663
Prêts	0
Equivalents de trésorerie	3 314
Position nette avant gestion	69 349
Couverture	40 000
Position nette après gestion	29 349

Une hausse ou une baisse de 1% des taux court terme aurait une incidence de respectivement -0,3 million d'euros et +0,3 million d'euros sur le résultat financier de l'exercice 2012/2013, montants à comparer aux -16,1 millions d'euros du résultat financier de l'exercice 2012/2013.

Risque de change

La majorité des actifs et des passifs du Groupe est libellée en euros. Seules quelques filiales ont des flux libellés en devise. Ces filiales étant peu significatives, le Groupe n'est pas exposé aux variations du cours des devises.

Note 24 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Tourisme	235 791	224 463
Immobilier	43 478	65 654
Prestations de services	8 971	6 748
Total	288 240	296 865

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une diminution nette de 8 625 milliers d'euros .

Cette évolution résulte d'une part de l'augmentation de 11 328 milliers d'euros enregistrée par le pôle Tourisme comprenant les loyers restant à payer au 30 septembre 2013.

D'autre part, la contribution du pôle immobilier présente une baisse de -22 176 milliers d'euros résultant de la livraison des principaux programmes suivants : Avoriaz, Chaumont, Harcholins.

Note 25 – Autres passifs courants et non courants

25.1 – Autres passifs courants et non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Avances et acomptes reçus	84 889	74 308
TVA et autres dettes fiscales	104 799	64 981
Personnel et organismes sociaux	69 581	69 385
Passif lié aux contrats de locations	3 427	4 456
Autres dettes	63 852	113 276
Autres dettes d'exploitation	326 548	326 406
Ventes immobilières et fonds de concours	210 218	109 716
Produits constatés d'avance divers	12 174	14 875
Produits constatés d'avance	222 392	124 591
Total Autres passifs	548 940	450 997
Autres passifs courants	545 523	448 402
Autres Passifs non courants	3 417	2 595

L'augmentation de 97 943 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » provient essentiellement de l'activité immobilière. Ainsi, l'augmentation des produits constatés d'avances sur ventes immobilières de 100 502 milliers d'euros résulte essentiellement du lancement du programme de CP Vienne (Bois de la Mothe Chandenières) dont la livraison ne sera réalisée qu'en 2014/2015.

25.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Comptes courants externes	31 000	20 427
Instruments financiers de couverture	328	895
	31 328	21 322

Les « Passifs financiers courants » correspondent essentiellement aux comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou partenaire. L'augmentation de 10 006 milliers d'euros résulte de l'augmentation du compte courant de la société mère SITI (pour 6 millions d'euros) et du compte courant de notre co-actionnaire chez EFB dans le cadre de l'opération immobilière de Bostalsee (pour 5 513 milliers d'euros).

Note 26 – Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2012/2013 se présente de la manière suivante :

		30/09/2012 retraité *	Variations liées à l'activité	Autres variations	30/09/2013
Valeur nette des stocks		230 927	(1 580)	44 003	273 350
Créances clients et comptes rattachés		211 684	147 885	43	359 612
Autres actifs courants		265 011	(14 108)		250 903
Total des actifs du besoin en fonds de roulement	A	707 622	132 197	44 046	883 865
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		296 865	(8 702)	77	288 240
Autres passifs (courants et non courants)		472 319	97 403	10 546	580 268
Total des passifs du besoin en fonds de roulement	B	769 184	88 701	10 623	868 508
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	A-B	(61 562)	43 496	33 423	15 357
<i>dont variation des dettes et créances fiscales</i>			1 696		
<i>dont variation des dettes et créances opérationnelles</i>			41 800		

(*) Ces données sont retraitées des corrections rétrospectives décrites dans la note 1.3

Les autres variations incluent essentiellement les effets des changements de périmètre, ainsi que les effets de change.

Note 27 – Echancier des créances et des dettes

(En milliers d'euros)	30/09/2013	Montants non échus ou échus depuis - 1 an	Montants avec une antériorité entre 1 et 5 ans	Montants avec une antériorité > 5 ans
Autres actifs financiers non courants	21 698	21 443	211	44
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	359 612	356 519	3 064	29
Autres actifs courants et actifs financiers courants	250 903	248 650	1 612	641
Total	632 213	626 612	4 887	714
Autres passifs non courants	3 417	3 417	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	288 240	287 797	443	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	576 851	565 547	11 295	9
Total	868 508	856 761	11 738	9

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 28 – Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012 à données comparables (*)	Exercice 2011/2012 données publiées
Tourisme	1 137 002	1 128 501	1 107 530
<i>Pierre & Vacances Tourisme Europe</i> ⁽¹⁾	598 606	592 730	592 730
<i>Center Parcs Europe</i> ⁽²⁾	538 396	535 771	514 800
Développement immobilier	169 691	311 544	311 544
Total	1 306 693	1 440 045	1 419 074

(1) Pierre & Vacances Tourisme Europe regroupe les marques Pierre & Vacances, Maeva et Adagio City Aparthotel.

(2) Center Parcs Europe regroupe les marques Center Parcs et Sunparks.

(*) A données comparables, le chiffre d'affaires est principalement retraité de l'incidence pour Center Parcs Europe des nouvelles modalités de facturation des commissions perçues des prestataires externes de restauration, applicables à compter du 1er octobre 2012.

Répartition du chiffre d'affaires par pays

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
France	748 860	741 821
Pays-Bas	180 556	176 930
Belgique	98 661	91 409
Allemagne	85 610	74 633
Espagne	20 226	18 583
Italie	3 089	4 154
Tourisme	1 137 002	1 107 530
France	148 690	309 997
Espagne	2 814	1 352
Italie	0	195
Allemagne	18 187	-
Développement Immobilier	169 691	311 544
TOTAL	1 306 693	1 419 074

Le chiffre d'affaires sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élève à 897 550 milliers d'euros.

Note 29 – Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Coûts des marchandises vendues du tourisme	-32 922	-43 061
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	-70 134	-191 787
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété	-467 119	-455 339
Sous-traitance des prestations de services (linge, restauration, nettoyage)	-74 858	-66 637
Publicité et honoraires	-142 329	-151 539
Autres	-155 029	-141 133
Total	-942 391	-1 049 496

La diminution des achats et services extérieurs, de 107 105 de milliers d'euros, est principalement liée à l'activité du développement immobilier (baisse des coûts des stocks vendus de 121 653 milliers d'euros).

De plus, la charge du Groupe de l'exercice 2012/2013 relative aux loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnels du foncier et des murs des résidences et villages exploités par le Groupe s'élève à 378,6 millions d'euros (214,9 millions d'euros pour ceux commercialisés sous les marques Pierre & Vacances Tourisme Europe ; 163,7 millions d'euros pour les villages Center Parcs Europe). Cette charge s'élevait à 369,0 millions d'euros sur l'exercice 2011/2012.

Note 30 – Charges de personnel

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Salaires et rémunérations	-233 580	-242 047
Charges sociales	-75 769	-79 342
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	-562	-186
Charges liées aux plans d'option	-748	-980
Total	-310 659	-322 555

Les charges de personnel enregistrent une baisse de 11 896 milliers d'euros au cours de l'exercice 2012/2013. Cette diminution s'explique par la baisse des effectifs enregistrée suite à la mise en place du plan de restructuration, ainsi que par la reconnaissance d'un produit à recevoir de 2 856 milliers d'euros correspondant au Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE).

Charges liées aux plans d'option :

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

(en milliers d'euros)				Charges liées aux plans d'options	
Date d'attribution par le Conseil d'Administration	Type (*)	Nombre d'options à l'origine	Période d'acquisition des droits	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/ 2012
08 / 01 / 2008	OAA	38 375	4 ans	-	-61
03 / 03 / 2011	OAA	222 500	4 ans	-944	-943
28 / 05 / 2013	AGA	229 778	3 ans	-99	
03 / 09 / 2013	AGA	13 333	3 ans	-1	
Total				-1 044	-1 004

(*) OSA : option de souscription d'actions
 OAA : option d'achat d'actions
 AGA : attribution gratuite d'actions

La charge de personnel comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculées à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ». Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

Elle est comptabilisée pour 748 milliers d'euros en charges de personnel et pour 296 milliers d'euros en complément des coûts de restructuration.

Les hypothèses retenues pour la valorisation des options et les résultats obtenus sont les suivants :

	Valeur de l'action à la date d'octroi	Prix d'exercice	Volatilité	Durée de l'option	Temps à maturité retenu	Taux sans risque	Taux rendement du dividende	Probabilités de départ des bénéficiaires	Valeur de l'option à la date d'octroi
Plan 03/03/2011	63,50 €	63,93 €	36,80%	10 ans	4 ans	3,65%	3,19%	3%	17,58 €
Plan 28/05/2013	16,15 €	0 €	36%	3 ans	3 ans	0,493%	2,5%	3%	3,27 €
Plan 03/09/2013	15,95 €	0 €	37%	3 ans	3 ans	0,702%	2,5%	3%	3,09 €

Note 31 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Amortissements	-47 964	-47 257
Provisions	-8 084	3 077
Total	-56 048	-44 180

Les dotations nettes aux provisions de -8 084 milliers d'euros de l'exercice 2012/2013 comprennent d'une part des dotations qui s'élèvent à 11 354 milliers d'euros et d'autre part des reprises de provision non utilisées pour 3 270 milliers d'euros (ces dernières s'élevaient à 13 277 milliers d'euros sur l'exercice 2011/2012).

Note 32 – Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Impôts et taxes	-14 385	-19 535
Autres charges d'exploitation	-4 030	-11 305
Autres produits d'exploitation	23 374	21 043
Total	4 959	-9 797

Le poste « Autres charges et produits d'exploitation » comprend des impôts et taxes, tels que les taxes sur les rémunérations (taxe d'apprentissage, de formation) et les taxes foncières ; des autres produits d'exploitation tels que les subventions et les remboursements d'assurance ; et des autres charges d'exploitation, telles que certains coûts de siège.

Le montant des « Autres produits d'exploitation » s'élève à 23 374 milliers d'euros au titre de l'exercice 2012/2013, contre 21 043 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Ce poste inclut en 2012/2013 un montant de 12 461 milliers d'euros correspondant au produit perçu par le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs dans le cadre d'un contrat de sous-licence d'utilisation de la marque « Center Parcs » par le partenaire sous-traitant Elior en charge de l'exploitation des activités de restauration et de commerce alimentaires sur les villages français et allemands.

Note 33 – Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Résultats de cessions	599	600
Coûts de restructuration	-27 375	-5 012
Provisions pour restructuration	-1 723	-962
Dépréciations des actifs non courants	-565	-304
Autres éléments	-4 781	-861
Total	-33 845	-6 539

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une charge brute de -33 845 milliers d'euros. Elles intègrent principalement des coûts et provisions pour restructuration liés à la poursuite et au renforcement du plan de transformation (-29 098 milliers d'euros), ainsi qu'une charge de 4 849 milliers d'euros reconnue au titre du litige SATI.

Pour rappel, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, via sa filiale Sogire, a acquis en 1993 la société SATI, puis l'a cédée hors Groupe en 1997. SATI a fait l'objet d'attaques en justice par les syndicats de copropriété dont elle avait la gérance. Compte tenu de l'absence de fautes commises par SATI et de préjudices pour les copropriétaires, les tribunaux ont rejeté sur le fond l'ensemble de ces demandes. A ce titre, ils n'ont donc pas remis en cause la réalité et la qualité du travail de gérance réalisé pendant ces périodes. Toutefois, ayant relevé une irrégularité de pure forme quant aux modalités de régularisation de ces mandats de gérance, le tribunal a prononcé leur nullité, et ordonné la restitution de la totalité des honoraires perçus. En qualité de caution, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a ainsi été condamné en mai 2012 à s'acquitter des sommes dues par la société SATI et s'est pourvu en cassation afin de contester ce jugement. Par ailleurs, il a lancé une instruction judiciaire afin de percevoir, comme la loi et la jurisprudence le lui consentent, le paiement de sa juste rémunération dans le cadre de l'exercice de ces mandats. Suite à une sentence arbitrale défavorable, ce litige a fait l'objet d'un décaissement de 4 849 milliers d'euros au cours de l'exercice 2012/2013.

Note 34 – Résultat financier

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Coûts de l'endettement financier brut	-17 716	-18 742
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	1 006	560
Coûts de l'endettement financier net	-16 710	-18 182
Revenus des prêts	817	1 280
Autres produits financiers	1 441	1 034
Autres charges financières	-1 667	-2 401
Autres produits et charges financiers	591	-87
Total	-16 119	-18 269
<i>Total charges financières</i>	<i>-19 383</i>	<i>-21 143</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>3 264</i>	<i>2 874</i>

Le résultat financier représente une charge nette de 16 119 milliers d'euros, contre 18 269 milliers d'euros en 2011/2012. Cette diminution de 2 150 milliers d'euros est principalement liée à la baisse des intérêts (-1 769 milliers d'euros) suite notamment au remboursement de l'annuité de la dette « Corporate ». Au 30 septembre 2013, le capital restant dû de cette dette s'élève à 40 000 milliers d'euros contre 60 000 milliers d'euros au 30 septembre 2012.

Note 35 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

- **Analyse de la charge d'impôt**

La charge d'impôt du Groupe est basée sur un taux d'impôt de 34,43% n'incluant donc pas la contribution complémentaire à laquelle sont soumises depuis 2011 les sociétés dégageant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros. L'impact de cette dernière sur les comptes du Groupe est inclus dans la ligne « Autres éléments »; son montant est négligeable sur l'exercice 2012/2013, le Groupe dégageant en France, sur la période considérée, un déficit fiscal n'ayant pas donné lieu à comptabilisation d'impôt différé actif.

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011 / 2012
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	-47 410	-31 763
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	34 036	15 187
Déficits activés sur pertes fiscales hors résultat de l'exercice		359
Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale	-6 402	-4 052
Autres	8 155	-3 997
Résultat taxable au taux légal d'imposition en France	-11 622	-24 266
<i>taux d'impôt en France</i>	<i>34,43%</i>	<i>34,43%</i>
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	4 001	8 355
Différences sur taux d'imposition à l'étranger ⁽¹⁾	1 072	844
CVAE	-5 317	-5 119
Autres éléments	-4	434
Charge d'impôt du groupe	-247	4 514
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	-6 630	-6 050
dont impôts différés	6 383	10 564

⁽¹⁾ dont 1012 milliers d'euros aux Pays-Bas où le taux d'impôt est de 25%

Les déficits fiscaux de la période non activés du fait de leur imputation non probable dans un horizon de temps raisonnable concernent principalement le groupe fiscal français, la Belgique, l'Espagne et dans une moindre mesure l'Italie.

Les opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale correspondent essentiellement à des dépréciations internes de situations nettes négatives qui sont déductibles fiscalement, mais sans effet sur le résultat avant impôt de l'ensemble consolidé.

Enfin, les autres éléments taxables s'élèvent à 8 155 milliers d'euros sur l'exercice 2012/2013 et correspondent essentiellement à des charges financières non déductibles.

Par ailleurs, suite aux jugements prononcés en juillet 2013 par le Tribunal Administratif, la société Pierre et Vacances SA a obtenu une issue favorable au litige qui l'opposait à l'Administration Fiscale au titre d'un contrôle sur les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006. Même si l'Administration Fiscale a interjeté appel de ces décisions, compte tenu des termes du jugement et des conclusions du Rapporteur Public, ainsi que des avis des conseillers fiscaux, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'anticipe pas de risque financier. Il a par ailleurs obtenu la main levée de la caution bancaire mise en place le 30 novembre 2011 suite à la demande de recouvrement liée à ce contrôle, ainsi que le remboursement de tous les frais supportés au titre de cette caution.

- **Analyse des impôts différés actifs et passifs par nature et par pays**

Au sein d'un même pays, les résultats fiscaux générés par la majorité des entités du Groupe font l'objet d'une intégration fiscale. La décomposition par pays de la situation fiscale différée du Groupe correspond ainsi à celle de chacun des sous-groupes d'intégration fiscale.

(En milliers d'euros)	30/09/2012	Autres variations	Variation par résultat	Variations enregistrées en capitaux propres	30/09/2013
France	-9 426	94	9 031	-195	-496
Pays-Bas	-17 305	-	152		-17 153
Belgique	83		-31		52
Allemagne	-12	-449	21		-440
Espagne	319	-	-51		268
Italie	189	-	-5		184
Impôts différés sur différences temporaires	-26 152	-355	9 117	-195	-17 585
France	80 605	-			80 605
Pays-Bas	2 461	-	-2 461		0
Belgique	3 648				3 648
Allemagne	2 596	-	-112		2 484
Espagne	148	-			148
Italie	-	-			-
Impôts différés sur reports déficitaires	89 458	0	-2 573	0	86 885
Total	63 306	-355	6 544	-195	69 300
dont impôts différés actifs	76 789				74 212
dont impôts différés passifs	-13 483				-4 912

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 191,8 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 66,8 millions d'euros.

Au 30 septembre 2013, le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève à 86,9 millions d'euros, dont 80,6 millions d'euros relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées par le Groupe en France.

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où les plans d'affaire confirment leur utilisation dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2013, cet horizon de temps ne dépasse pas 6 ans.

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2013.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les montants d'utilisation des déficits fiscaux prennent en compte la règle de limitation d'imputation des déficits imposables, en France à hauteur de 50% du résultat au-delà du premier million d'euros, et en Allemagne, à hauteur de 60% du résultat au-delà du premier million d'euros.

Note 36 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	8 821 551	8 821 551
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice	0	0
Nombre d'actions émises en fin de période	8 821 551	8 821 551
Nombre moyen pondéré d'actions	8 449 649	8 594 339
Nombre moyen pondéré d'actions potentielles	8 528 515	8 594 339

Les différents instruments dilutifs pris en compte dans le calcul du nombre moyen pondéré d'actions après dilution sont :

Nombre d'actions gratuites (AGA), d'options de souscription d'actions (OSA) et d'achat d'actions (OAA) attribuées par le Conseil d'Administration :	Type	Prix d'exercice (en euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
du 28/05/2013 et en cours de validité	AGA	0	77 866	-
du 03/09/2013 et en cours de validité	AGA	0	1 000	-
		-	78 866	0

Résultat par action :

	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	-47 663	-27 372
Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)	-5,64	-3,18
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros)	-5,64	-3,18

AUTRES ANALYSES

Note 37 – Effectifs

L'effectif moyen annuel des 2 derniers exercices (en équivalent temps plein) des sociétés consolidées par intégration globale et proportionnelle (pris à 100 %) du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs se répartit ainsi :

	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Cadres	626	816
Agents de maîtrise et employés	6 368	6 649
Total	6 994	7 465

Note 38 – Engagements hors bilan

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit ainsi que les engagements réciproques sont détaillés respectivement dans la note 20 « Dettes financières » et la note 22 « Instruments de couverture ». Ils ne sont donc pas repris dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2013	30/09/2012
	← < 1 an	1 à 5 ans	→ > 5 ans		
Engagements de loyers	343 676	1 118 771	990 285	2 452 732	2 575 716
Autres engagements donnés	26 888	40 989	1 492	69 369	86 941
Engagements donnés	370 564	1 159 760	991 777	2 522 101	2 662 657
Garanties d'achèvement	70 162	0	0	70 162	55 376
Autres engagements reçus	981	734	43 781	45 496	45 545
Engagements reçus	71 143	734	43 781	115 658	100 921

Engagements donnés :

- Les ventes du foncier et des murs des résidences et villages exploités par les sociétés d'exploitation touristique du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'accompagnent de la signature auprès des propriétaires d'un bail. Au 30 septembre 2013, le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à 2 453 millions d'euros. La valeur actuelle de ces engagements de loyers, actualisée au taux de 6,0%, s'élève à 1 862 millions d'euros, dont 1 244 millions d'euros ayant une échéance inférieure ou égale à 5 ans.

La répartition des engagements de loyers par pôle et par échéance au 30 septembre 2013 est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	Échéances					
		← < N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	→ > N+5
Pierre & Vacances Tourisme Europe	872 503	177 440	144 699	122 119	102 563	89 504	236 178
Center Parcs Europe	1 580 229	166 236	169 720	166 331	160 602	163 233	754 107
TOTAL	2 452 732	343 676	314 419	288 450	263 165	252 737	990 285

Les principales caractéristiques des contrats de location du foncier et des murs des résidences et villages Pierre & Vacances Tourisme Europe conclus avec les investisseurs particuliers ou institutionnels sont signés pour une durée comprise généralement entre 9 ans et 12 ans avec possibilité de renouvellement à l'échéance. Les baux signés intègrent un montant fixe de loyer. Dans certains cas, ils peuvent comprendre, en complément de la partie fixe, une partie variable qui reste marginale. Ces loyers sont soumis à des clauses d'indexation correspondant en France à l'indice de référence des loyers, en Italie et en Espagne à l'indice des prix à la consommation du pays.

Les contrats de location du foncier et des murs des 23 villages exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11,5 et 15 ans, avec possibilité de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe (2,9%), soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés, avec des taux plancher et plafond généralement compris, en fonction des contrats, entre 1,75% et 3,75%.

Par ailleurs, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société contrôlée indirectement par le Président, fondateur et actionnaire majoritaire indirect de Pierre et Vacances SA) dispose d'une option d'achat lui permettant d'acquérir, pour un prix de 70 millions d'euros, la propriété du foncier et des murs du village Center Parcs d'Eemhof (situé aux Pays-Bas) à l'échéance du bail, soit en octobre 2023.

- Les autres engagements donnés sont principalement constitués au 30 septembre 2013 :
 - d'engagements donnés dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques pour un montant total de 58 014 milliers d'euros,
 - d'une garantie délivrée par Pierre et Vacances SA à la Société d'Aménagement Arve-Giffre (SAG), au profit de la SNC Flaine Montsoleil Centre dans le cadre de l'acquisition d'un terrain en Haute-Savoie (2 000 milliers d'euros),
 - d'une contre garantie complémentaire délivrée par Pierre et Vacances SA à HSBC, au profit de TH Hôtels Espagne SA, propriétaire des murs d'une résidence à Torremolinos en Espagne, et exploitée par la Sociedad de Explotacion Turistica Pierre & Vacances Espana SL, pour un montant total de 1 100 milliers d'euros,
 - de la contre garantie de 1 200 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA à Unicredit Bank Austria AG, au profit de Uniqua, propriétaire des murs d'une résidence urbaine située à Vienne, en Autriche, et exploitée par New City Aparthotels Betriebs GmbH.

Au cours de l'exercice 2012/2013, certains engagements donnés par le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs se sont éteints. Ils concernaient principalement :

- une caution délivrée par Pierre et Vacances SA, pour un montant total de 750 milliers d'euros à la société E.ON Benelux N.V. pour le compte de Center Parcs Netherlands NV dans le cadre de la fourniture d'électricité du parc de Center Parcs Netherlands NV,
- une caution délivrée par Pierre et Vacances SA, pour un montant total de 944 milliers d'euros à la Société Générale pour le compte de la SNC Flaine Montsoleil au titre de la garantie de remboursement obtenue,
- une caution délivrée par Pierre et Vacances SA, pour un montant total de 684 milliers d'euros à la société CITAR pour le compte des Senioriales Pringy au titre de la réalisation du projet d'aménagement et de construction.

Engagements reçus :

Les garanties d'achèvement sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier. La variation du montant des garanties d'achèvement au 30 septembre 2013 résulte :

- de l'augmentation d'un montant total de 50 914 milliers d'euros liée à la délivrance sur cet exercice de plusieurs nouvelles garanties. Les principaux programmes concernés sont le Center Parcs de la Vienne (19 256 milliers d'euros) ; Les Senioriales – Izon (5 572 milliers d'euros), Les Senioriales – Charleval (3 475 milliers d'euros), Les Senioriales – Cavillargues (1 859 milliers d'euros) ;
- d'une baisse d'un montant total de 36 128 milliers d'euros provenant de l'expiration ou de la mise à zéro de plusieurs garanties sur l'exercice concernant principalement Les Senioriales – Pont Aven (-4 810 milliers d'euros), Les Senioriales – Juvignac (-6 086 milliers d'euros), Les Senioriales – Saint Laurent de la Prée (-2 847 milliers d'euros), Les Senioriales – Bassan (-1 909 milliers d'euros), Biarritz (-4 607 milliers d'euros) et Bois de Harcholins Villages (-2 800 milliers d'euros).

Les autres engagements reçus correspondent principalement :

- aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles et fonds de commerce ainsi que d'agence de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2013, le montant de ces engagements s'élève à 41 372 milliers d'euros ;
- à la garantie octroyée par Accor à Pierre et Vacances SA dans le cadre de l'exploitation de résidences urbaines en Autriche (600 milliers d'euros).

Note 39 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'Administration en 2013 au titre de l'exercice 2012/2013 s'élève à 155 milliers d'euros, contre 160 milliers d'euros au titre de l'exercice 2011/2012.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2013 et le 30 septembre 2012, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

En revanche, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société indirectement détenue par le Président, fondateur, actionnaire majoritaire de Pierre et Vacances SA) en tant que société d'animation, a facturé des honoraires au titre des prestations réalisées par Gérard Brémond, Françoise Gri, Thierry Hellin et Patricia Damerval. Les honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Ces personnes faisant partie du Comité de Direction Générale Groupe, leur rémunération est incluse dans le tableau ci-dessous :

	2012/2013	2011/2012
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	1 507 270	1 947 485
Rémunérations variables ⁽²⁾	297 425	895 439
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	15 622	23 585
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	323 265	606 598
TOTAL	2 143 582	3 473 107

(1) Montant versé y compris réintégration de l'avantage en nature lié à la mise à disposition d'une voiture de fonction

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice au titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond à la charge comptabilisée au cours de l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution). Le montant relatif aux options, 296 958 € concerne des instruments qui ne seront définitivement acquis (et donc potentiellement exerçables) qu'à partir du 4 mars 2015, sous des conditions de présence et/ou performance, et dont la valeur à ce jour peut être considérée comme nulle, du fait de la baisse du cours de Pierre et Vacances, très en deçà du cours d'exercice (63,93 €).

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

Note 40 – Identification de la société mère consolidante

Les comptes du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sont consolidés par intégration globale dans ceux de la Société d'Investissement Touristique & Immobilier (S.I.T.I.).

Note 41 – Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 39 ;
- la société mère de Pierre et Vacances (la Société d'Investissement Touristique et Immobilier) et ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est l'intégration proportionnelle : Les entités du Groupe Village Nature, Montrouge Développement, Nuit & Jour Projections, Part House, les entités du Groupe Adagio, N.L.D., Caen Meslin, Nantes Russeil et La Financière Saint-Hubert SARL);
- SDRT Immo (société de développement immobilier détenue par Pierre et Vacances Maroc) intégrée au Groupe par mise en équivalence.

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- les achats de prestations d'assistance et de conseil dans le cadre de convention d'animation ;
- les contrats de location d'appartement exploité par la filiale PV Résidences & Resorts France;
- la rétrocession d'une subvention de la part de la société Lepeudry (Groupe SITI) à la société Presqu'île de la Touques (Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) pour un montant de 312 milliers d'euros, ainsi que la refacturation de travaux de dépollution sur le site de la Presqu'île de la Touques pour un montant de 32 milliers d'euros.

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Chiffre d'affaires	2 655	1 473
Achats et services extérieurs	-14 709	-17 823
Autres charges et produits d'exploitation	-2	1 674
Résultat financier	710	1 021

Les créances et les dettes inscrites au bilan relatives aux parties liées sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Clients et comptes rattachés	4 393	4 168
Autres actifs courants	31 123	35 474
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 894	8 111
Autres passifs courants	17 702	21 698

Les engagements hors bilan relatifs aux parties liées se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Avals et cautions	1 200	1 738
Engagements de loyers	36 845	16 099
Engagements donnés	38 045	17 837
Avals et cautions	600	869
Garanties d'achèvement	0	0
Engagements reçus	600	869

Note 42 – Informations relatives aux co-entreprises

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint et qui sont consolidées par intégration proportionnelle sont les suivantes au 30 septembre 2013 :

- SCI Montrouge Développement (50%) ;
- Les entités du Groupe Villages Nature (50%) ;
- Part House Srl (55%) ;
- Nuit & Jour Projections SL (50%) ;
- Les entités du Groupe Adagio (50%) ;
- SNC N.L.D. (50%) ;
- SCCV Nantes Russeil (50%) ;
- SNC Caen Meslin (40%) ;
- La Financière Saint-Hubert SARL (55%) ;

Les contributions sur les principaux agrégats du bilan et du compte de résultat du Groupe sont les suivantes (en quote-part de détention du Groupe) :

Information sur le bilan :

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Actifs non courants	6 795	5 835
Actifs courants	34 701	29 095
Total de l'Actif	41 496	34 930
Passifs non courants	1 243	1 146
Passifs courants	37 147	43 055
Total du Passif hors capitaux propres	38 390	44 201

Information sur le compte de résultat :

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Chiffre d'affaires	19 411	17 488
Résultat opérationnel courant	2 440	2 952
Résultat net	1 784	2 170

Note 43 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2012/2013

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture des comptes de l'exercice 2012/2013.