

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine
S.A.S. au capital de € 2 297 184
632 013 843 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

ERNST & YOUNG et Autres

Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles et du Centre

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de la société Pierre et Vacances,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 24 novembre 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise liée au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} octobre 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 « Evolution du référentiel comptable » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les impacts de l'application au 1^{er} octobre 2019 de la norme IFRS 16 « Contrats de location ».

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 30 septembre 2020, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan consolidé pour une valeur nette comptable de M€ 237, soit 6 % du total de l'actif. Ces actifs incorporels ne sont pas amortis 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, tel que mentionné dans les notes 1.10 et 1.11 de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>Comme indiqué dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés, le test de dépréciation annuel se fonde sur la valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés, déterminée sur la base de prévisions de flux de trésorerie nets futurs actualisés.</p> <p>Nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit, compte tenu de l'importance de ces actifs dans le bilan consolidé du groupe et de la sensibilité de leur valeur recouvrable aux variations de données et d'hypothèses, en particulier</p>	<p>Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par le groupe.</p> <p>Nos travaux ont notamment consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ prendre connaissance du processus mis en œuvre par la direction pour évaluer les actifs incorporels et apprécier les principes et les méthodes de détermination des valeurs recouvrables des UGTs ou groupes d'UGTs auxquels les actifs incorporels sont rattachés ;▶ apprécier, avec l'aide de nos experts en évaluation le cas échéant, la pertinence des modèles d'évaluation utilisés, des taux de croissance long terme, des taux d'actualisation et des taux de redevances de marques appliqués au regard des pratiques de marché et vérifier, par sondages, l'exactitude arithmétique des évaluations retenues par la direction ;

concernant les prévisions de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et le taux de croissance perpétuelle utilisés. Le contexte de crise liée au Covid-19 et les incertitudes sur l'évolution de l'activité accroissent d'autant plus la sensibilité de l'évaluation de ces actifs incorporels dans les comptes au 30 septembre 2020.

- ▶ corroborer par entretiens avec la direction les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les flux de trésorerie utilisés dans les modèles de valorisation, notamment les hypothèses de reprise de l'activité touristique dans le contexte sanitaire actuel, en lien avec les tendances de l'activité observées sur les derniers mois ;
- ▶ apprécier, pour les écarts d'acquisition et marques présentant une valeur recouvrable proche de la valeur nette comptable, les résultats des analyses de sensibilité conduits par la direction en les comparant à ceux des analyses réalisées par nos soins.

Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés.

■ Recouvrabilité des impôts différés actifs relatifs aux déficits reportables

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 30 septembre 2020, les actifs d'impôts différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 53, dont M€ 44 relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées en France.</p> <p>Comme indiqué dans la note 1.25 de l'annexe aux comptes consolidés, ces actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que si la direction juge probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables suffisants pour les utiliser dans un horizon de temps raisonnable.</p> <p>La capacité du groupe à imputer dans un horizon de temps raisonnable ses actifs d'impôts différés est appréciée par la direction à la clôture de chaque exercice.</p> <p>Nous avons donc considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits reportables comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du jugement de la direction pour la comptabilisation de ces actifs et du caractère significatif de leurs montants.</p>	<p>Notre approche a consisté à comparer les plans d'affaires relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers permettant de justifier les résultats taxables futurs avec les prévisions de flux de trésorerie futurs utilisées dans le cadre des tests annuels de dépréciation des écarts d'acquisition et des marques.</p> <p>Pour les activités immobilières exclues des tests annuels de dépréciation des écarts d'acquisition et des marques, nos travaux ont par ailleurs consisté à corroborer par entretiens avec la direction et apprécier les principales hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations budgétaires sous-tendant les résultats taxables futurs.</p> <p>Nous avons analysé la cohérence de la méthodologie appliquée pour la reconnaissance des impôts différés comptabilisés avec les règles fiscales en vigueur à la clôture de l'exercice, notamment avec les taux d'impôt adoptés et les règles de limitation d'imputation des déficits imposables, propres à chaque juridiction.</p>

■ Programmes immobiliers : Evaluation des résultats de l'activité de promotion immobilière et des stocks immobiliers

Risque identifié	Notre réponse
<p>Au 30 septembre 2020, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 145 et le résultat opérationnel courant de l'activité immobilière (y</p>	<p>Notre approche a consisté à examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des</p>

compris des sociétés mises en équivalence) s'élève à -M€ 16,3 pour l'exercice clos le 30 septembre 2020.

Les méthodes comptables relatives à la constatation du chiffre d'affaires, des résultats de l'activité de promotion immobilière et les principales estimations de la direction en lien avec ces éléments, sont présentées dans les notes 1.27 et 1.28 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'activité de promotion immobilière du groupe s'effectue essentiellement en France au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et dans les autres pays au travers de contrats présentant des caractéristiques analogues, par lesquels le groupe transfère la propriété des ouvrages à venir au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFR 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats » et 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 (dit « taux d'avancement technique »), 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 (dit « taux d'avancement commercial »).

Cette méthode nécessite des estimations de la part de la direction et notamment, l'évaluation du taux d'avancement technique et des ventes totales pour chacune des opérations, et l'évaluation des marges à terminaison. Dans le cas de contrats déficitaires, une provision est enregistrée l'année où la perte à terminaison est identifiée.

Par ailleurs, comme indiqué dans la note 1.16 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière.

Le groupe applique la méthode de l'avancement pour comptabiliser 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. A la date d'achèvement des travaux, les dépenses engagées non encore facturées sont provisionnées et incorporées aux stocks.

Ces stocks 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.

Compte tenu de l'importance des stocks immobiliers dans les comptes consolidés du groupe, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.

opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente et aux coûts de construction.

Les taux d'avancements techniques des opérations présentant une marge immobilière significative sur l'exercice nous ont été confirmés par les maîtres d'œuvre en charge des opérations immobilières et nous avons rapproché les taux d'avancement commerciaux aux actes notariés en réalisant des tests de détails sur les ventes de l'exercice clos le 30 septembre 2020.

Nous avons également examiné les coûts encourus et restants à encourir sur les projets les plus significatifs afin de valider la réalité du stock comptabilisé et d'identifier les contrats déficitaires. Le cas échéant, nous avons rapproché ces coûts de la perte à terminaison comptabilisée sur ces contrats.

L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement d'une part, et aux projets livrés d'autre part, a fait l'objet d'une attention particulière. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables, au moyen d'entretiens avec la direction et d'analyses des budgets d'opération et des autorisations administratives. Pour les projets livrés, nous avons analysé les prix de vente prévisionnels des lots en stocks par comparaison avec les prix de vente des lots actés.

■ Première application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location

Risque identifié	Notre réponse
<p>Le groupe a appliqué la norme IFRS 16 « Contrats de location » au 1^{er} octobre 2019 en retenant la méthode dite « rétrospective modifiée » qui permet de comptabiliser l'effet cumulé de la norme IFRS 16 dans les capitaux propres à la date de première application sans présenter de retraitement comparatif des états financiers antérieurs et qui prévoit certaines mesures de simplification. Les modalités de cette application sont détaillées dans la note 1.2 « Evolution du référentiel comptable » de l'annexe aux comptes consolidés.</p> <p>Cette norme permet de reconnaître au bilan, tout contrat de location, sans faire de distinction entre location simple et location financement, et entraîne la comptabilisation à l'actif, dès l'origine du contrat des droits d'utilisation sur l'actif loué et, au passif, d'une dette représentant la valeur actualisée des paiements de loyers résiduels sur la durée du contrat, calculée au taux d'emprunt marginal déterminé à la date de première application.</p> <p>La première application de la norme IFRS 16 a conduit le groupe à comptabiliser au 1^{er} octobre 2019 des droits d'utilisation pour une valeur nette de M€ 2 466. A cette même date, les obligations locatives relatives à ces contrats de location s'élèvent à M€ 2 933, après actualisation.</p> <p>Par ailleurs, la norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15.</p> <p>Nous avons considéré la première application de la norme IFRS 16 sur les contrats de location comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif des impacts de celle-ci dans les états financiers du groupe, de la forte volumétrie des contrats concernés, des impacts engendrés sur la reconnaissance du chiffre d'affaires du secteur immobilier et du degré élevé de jugement de la direction dans la détermination de leur valeur, en particulier s'agissant des hypothèses relatives aux durées probables de ces contrats et aux taux d'actualisation afférents.</p>	<p>Notre approche d'audit a consisté à apprécier la pertinence et la conformité de la méthodologie retenue par le groupe pour déterminer les principales hypothèses avec les dispositions prévues par la norme IFRS 16 « Contrats de location ».</p> <p>Nos travaux ont également consisté à :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ appréhender l'organisation et l'approche retenue par le groupe pour mettre en œuvre la première application de la norme IFRS 16 ;▶ prendre connaissance de la procédure et des contrôles clés portant sur le processus et le système d'information mis en place par la direction pour l'application de la norme IFRS 16 ;▶ apprécier l'exhaustivité des contrats retraités et examiner le rapprochement entre les obligations locatives et les engagements hors bilan publiés au 30 septembre 2019 ;▶ rapprocher, par échantillonnage, les données utilisées pour la détermination des actifs et passifs relatifs aux contrats de location avec les documents contractuels sous-jacents, tels que notamment les baux ;▶ examiner les hypothèses de durées retenues par la direction pour la détermination de la dette locative et du droit d'utilisation du bien concerné, au regard de la stratégie immobilière du groupe ;▶ analyser avec l'aide de nos experts, la méthodologie utilisée pour la détermination des taux d'actualisation retenus pour le calcul des obligations locatives et examiner les taux appliqués pour une sélection de contrats ;▶ tester, avec nos spécialistes informatiques, les contrôles applicatifs intégrés dans le système informatique dédié aux retraitements IFRS 16 du groupe, afin de vérifier l'exactitude arithmétique de la valeur des droits d'utilisation et des obligations locatives compte tenu des hypothèses retenues ;▶ examiner le traitement des transactions de cession bail les plus significatives. <p>Nous avons par ailleurs apprécié le caractère approprié des informations fournies dans la note 1.2 de l'annexe aux comptes consolidés.</p>

■ Liquidité du groupe

Risque identifié	Notre réponse
<p>Comme indiqué dans la note « 19 - Dettes financières » de l'annexe aux comptes consolidés, les dettes financières brutes du groupe s'élèvent à M€ 535 au 30 septembre 2020 et correspondent principalement à des emprunts auprès des établissements de crédit pour M€ 257, dont un prêt garanti par l'Etat de M€ 240 obtenu en juin 2020 dans le contexte de la crise Covid-19, des emprunts obligataires pour M€ 233 et des crédits d'accompagnement pour M€ 37.</p> <p>La position de trésorerie du groupe s'établit quant à elle à M€ 205 au 30 septembre 2020 et des lignes de crédits non tirées sont également disponibles pour M€ 234 à fin septembre 2020. Comme mentionné dans la note « 21 - Risque de marché » de l'annexe aux comptes consolidés, certains contrats d'emprunt et de ligne de crédit prévoient l'obligation pour le groupe de respecter un seul ratio au titre des « covenants financiers ». Ce ratio s'apprécie une fois par an à la date de clôture de l'exercice.</p> <p>Comme indiqué dans la note 2.1 « Principaux faits marquants de l'exercice 2019/2020 » de l'annexe aux comptes consolidés, le groupe a pu bénéficier sur l'exercice de l'exonération du respect du ratio financier au 30 septembre 2020.</p> <p>Nous avons ainsi considéré la liquidité du groupe comme un point clé de l'audit, compte tenu du fait que, tel que mentionné dans les notes 1.5 « Recours à des estimations » et 2.1 « Principaux faits marquants de l'exercice 2019/2020 » de l'annexe aux comptes consolidés, le principe de continuité d'exploitation a été retenu sur la base de prévisions de trésorerie établies à douze mois, et que le ratio à respecter au 30 septembre 2021 donnera lieu à renégociation, en fonction de l'évolution de la deuxième vague liée au Covid-19, et de ses impacts sur l'exploitation touristique.</p>	<p>Dans le cadre de notre audit, nous avons :</p> <ul style="list-style-type: none">▶ analysé la documentation relative à la dette « Corporate » dont notamment celle relative au Prêt Garanti par l'Etat et celle relative au covenant bancaire, y compris les accords signés avec les banques en juin 2020 prévoyant l'exonération du respect du ratio au 30 septembre 2020 ;▶ analysé la documentation relative aux lignes de crédit disponibles ;▶ mis en œuvre des procédures de circularisations bancaires ;▶ pris connaissance des processus internes relatifs au suivi de la liquidité et de la dette financière nette du groupe dont notamment les processus d'établissement des prévisions de trésorerie et de suivi de la dette financière nette ;▶ apprécié les hypothèses de construction des prévisions de trésorerie et réalisé des tests de sensibilité suivant différents scénarios. A ce titre, nous avons notamment apprécié les hypothèses relatives aux périodes de fermetures administratives et aux ajustements des charges d'exploitation liés à ces fermetures ;▶ examiné les échéances des dettes obligataires et des dettes auprès des établissements de crédit à partir des contrats signés ;▶ vérifié l'exactitude arithmétique des prévisions de trésorerie mensuelles. <p>Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié des informations fournies dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés, notamment celles relatives à la dette financière et au risque de liquidité.</p>

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du conseil d'administration arrêté le 24 novembre 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce figure dans le rapport sur la gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

■ Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Pierre et Vacances par votre assemblée générale du 3 octobre 1988 pour le cabinet GRANT THORNTON et du 29 mai 1990 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 30 septembre 2020, le cabinet GRANT THORNTON était dans la trente-troisième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trente et unième année, dont vingt-deux années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

■ Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de

systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- ▶ concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

■ Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 22 décembre 2020

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International



Virginie Palethorpe

ERNST & YOUNG et Autres



Anne Herbein

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS
AU 30 SEPTEMBRE 2020

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ANNUELS

COMPTES CONSOLIDES ANNUELS	1
I. Compte de résultat consolidé	3
II. Etat du résultat global	4
III. Bilan consolidé.....	5
IV. Tableau des flux de trésorerie consolidé	6
V. Tableau de variation des capitaux propres consolidés	7
VI. Notes annexes aux comptes consolidés	9

A. Etats financiers consolidés annuels – 30 septembre 2020

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

	Note	Exercice 2019/2020 *	Exercice 2018/2019
Chiffre d'affaires	27	1 171 518	1 594 967
Achats et services extérieurs	28	-621 925	-1 124 744
Charges de personnel	29	-318 870	-378 166
Amortissements et provisions	30	-309 984	-53 220
Autres produits d'exploitation	31	13 758	7 968
Autres charges d'exploitation	31	-28 159	-16 574
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	3	-93 662	30 231
Autres charges et produits opérationnels	32	-133 447	-9 590
RESULTAT OPERATIONNEL	3	-227 109	20 641
Produits financiers	33	1 719	2 173
Charges financières	33	-171 906	-20 634
RESULTAT FINANCIER		-170 187	-18 461
Impôts sur les résultats	34	-2 627	-32 662
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	9	-25 181	-2 543
RESULTAT NET		-425 104	-33 024
Dont :			
- Part du groupe		-425 249	-33 023
- Participations ne donnant pas le contrôle		145	-1
Résultat net part du groupe par action (en euros)	35	-44,51	-3,46
Résultat net part du groupe dilué par action (en euros)	35	-44,51	-3,46

* Le compte de résultat de l'année 2019/2020 inclut les retraitements liés à la première application d'IFRS 16

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

	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
RESULTAT NET	-425 103	-33 024
Différence de conversion	-133	86
Partie efficace des instruments financiers de couverture	0	0
Impôts différés	0	0
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	-133	86
Ecart actuariels sur engagements de retraite net d'impôts	456	-1 355
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	456	-1 355
Autres éléments du résultat global après impôts	323	-1 269
RESULTAT GLOBAL TOTAL	-424 780	-34 293
Dont : - part du groupe	-424 925	-34 292
- participations ne donnant pas le contrôle	145	-1

III. BILAN CONSOLIDE
(En milliers d'euros)

ACTIF	Note	30/09/2020	30/09/2019
Ecarts d'acquisition	4	140 025	158 951
Immobilisations incorporelles	5	124 917	130 683
Immobilisations corporelles	7	191 622	288 351
Droit d'utilisation	8	2 333 891	0
Titres mis en équivalence	9	6 601	18 184
Titres de participation non consolidés	10	804	437
Autres actifs financiers non courants	11	35 866	37 791
Actifs d'impôts différés	34	87 598	59 284
ACTIFS NON COURANTS	3	2 921 324	693 681
Stocks et encours	12/13/25	150 922	177 701
Clients et comptes rattachés	14/25	280 498	252 358
Autres actifs courants	15/25	207 844	185 411
Actifs financiers courants	15/25	112 485	93 599
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16	205 324	114 806
ACTIFS COURANTS	3	957 073	823 875
TOTAL DE L'ACTIF	3	3 878 397	1 517 556

PASSIF	Note	30/09/2020	30/09/2019
Capital social	17	98 935	98 052
Primes d'émission		20 359	21 241
Actions propres		-5 483	-5 562
Autres éléments du résultat global		480	157
Réserves		-250 438	170 559
Résultat consolidé		-425 249	-33 023
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE		-561 396	251 424
Participations ne donnant pas le contrôle		168	23
CAPITAUX PROPRES	17	-561 228	251 447
Dettes financières à long terme	19	518 138	330 075
Obligations locatives long terme	22	2 671 614	0
Provisions à caractère non courant	18	96 876	68 299
Passifs d'impôts différés	34	10 094	9 628
Autres passifs non courants	24/25	9	9
PASSIFS NON COURANTS	3	3 296 731	408 011
Dettes financières à court terme	19	17 750	13 299
Provisions à caractère courant	18	21 219	7 910
Obligations locatives court terme	22	212 591	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	23/25	265 998	340 388
Autres passifs courants	24/25	608 904	476 681
Passifs financiers courants	24/25	16 432	19 820
PASSIFS COURANTS	3	1 142 894	858 098
TOTAL DU PASSIF		3 878 397	1 517 556

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

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		-425 104	-33 024
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		345 612	44 410
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		2 441	1
Plus et moins-values de cession		2 491	-794
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		25 181	2 543
Coût de l'endettement financier net	33	14 085	18 700
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16	33	156 354	
Gains/Pertes sur contrats de location IFRS16		-3 981	
Impôts sur les résultats (y compris impôts différés)	34	2 627	32 662
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		119 705	64 498
Intérêts nets payés		-13 133	-17 756
Charges d'intérêts sur contrat de location IFRS 16		-156 354	
Impôts payés		-12 862	-12 195
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		-62 643	34 546
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)		73 742	26 637
<i>Stocks et en cours</i>	12/13/25	26 779	2 650
<i>Autres éléments du besoin en fonds de roulement</i>	25	46 963	23 987
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)		11 098	61 183
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	5 / 7	-45 605	-57 970
Acquisitions d'immobilisations financières		-1 461	-3 915
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)	10	261	-1 769
Sous-total des décaissements		-46 806	-63 654
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		5 455	3 254
Cessions d'immobilisations financières		1 960	11 206
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		0	2 010
Sous-total des encaissements		7 415	16 470
Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence		1 521	5 531
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		-37 871	-41 653
Opérations de financement			
Acquisitions et cessions d'actions propres	17	98	-73
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	19	286 860	7 187
Dettes sur Autres Contrats IFRS16		-506	
Remboursements d'emprunts	19	-3 901	-20 474
Remboursements des dettes de location	22	-171 021	
Impact des effets de change et divers		0	90
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)		111 529	-13 269
VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)		84 757	6 261
Trésorerie d'ouverture (V)	16	113 517	107 256
Trésorerie de clôture (VI = IV + V)	16	198 273	113 517

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 (instrumen ts financiers	Réserves	Résultats consolidés	Capitaux propres part du Groupe	Participati ons ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres
(en milliers d'euros)											
Solde au 30 septembre 2018 - retraité *	9 804 565	98 045	21 248	-5 588	-157	79	218 198	-46 035	285 791	23	285 814
Autres éléments du résultat global					86	0	-1 355		86		86
Ecart actuariels sur engagements de retraite								-33 023	-1 355		-1 355
Résultat net								-33 023	-33 023	0	-33 023
Résultat global total		0	0	0	86	0	-1 355	-33 023	-34 292	0	-34 292
Augmentation de capital		7	-7						0		0
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues				26			-99		-73		-73
Charges liées aux plans d'options	667						-1		-1		-1
Autres mouvements						-1			-1		-1
Affectation résultat							-46 035	46 035	0		0
Solde au 30 septembre 2019	9 805 232	98 052	21 241	-5 562	-71	78	170 708	-33 023	251 424	23	251 447
Autres éléments du résultat global					-133				-133		-133
Ecart actuariels sur engagements de retraite							456		456		456
Résultat net								-425 249	-425 249	145	-425 104
Résultat global total		0	0	0	-133	0	456	-425 249	-424 926	145	-424 781
Incidence des nouvelles normes IFRS 16							-388 317		-388 317		-388 317
Incidence des nouvelles normes IFRIC 23							-2 117		-2 117		-2 117
Augmentation de capital									0		0
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues				79			19		98		98
Charges liées aux plans d'options	88 231	883	-883				2 441		2 441		2 441
Autres mouvements									0		0
Affectation résultat							-33 023	33 023	0		0
Solde au 30 septembre 2020	9 893 463	98 935	20 359	-5 483	-204	78	-249 833	-425 249	-561 396	168	-561 228

* Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en Décembre 2018 – cf note 1.2

SOMMAIRE DES NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

Préambule	9
Note 1 – Principes comptables	9
Note 2 – Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation	26
INFORMATION SECTORIELLE	34
Note 3 – Informations par secteur opérationnel	35
ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN	36
Note 4 – Ecart d'acquisition	36
Note 5 – Immobilisations incorporelles	37
Note 6 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	38
Note 7 – Immobilisations corporelles	41
Note 8 – Droits d'utilisation	42
Note 9 – Titres mis en équivalence	43
Note 10 – Titres de participation non consolidés	47
Note 11 – Autres actifs financiers non courants	47
Note 12 – Stocks et encours	48
Note 13 – Contribution des programmes immobiliers à la valeur nette des stocks	49
Note 14 – Clients et comptes rattachés	50
Note 15 – Autres actifs courants	50
Note 16 – Trésorerie et équivalents de trésorerie	51
Note 17 – Capitaux propres Groupe	52
Note 18 – Provisions	53
Note 19 – Dettes financières	56
Note 20 – Instruments Financiers	61
Note 21 – Risques de marché	62
Note 22 – Obligations locatives	65
Note 23 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés	66
Note 24 – Autres passifs courants et non courants	66
Note 25 – Variation du besoin en fonds de roulement	67
Note 26 – Echancier des créances et des dettes	67
ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT	68
Note 27 – Chiffre d'affaires	68
Note 28 – Achats et services extérieurs	69
Note 29 – Charges de personnel	70
Note 30 – Dotations nettes aux amortissements et provisions	71
Note 31 – Autres charges et produits d'exploitation	71
Note 32 – Autres charges et produits opérationnels	71
Note 33 – Résultat financier	73
Note 34 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés	74
Note 35 – Résultat par action	76
AUTRES ANALYSES	77
Note 36 – Effectifs	77
Note 37 – Engagements hors bilan	77
Note 38 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	79
Note 39 – Identification de la société mère consolidante	79
Note 40 – Transactions avec les parties liées	80
Note 41 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2019/2020	81

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 24 novembre 2020, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2020.

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 2019/2020 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2020 (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 2019/2020 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2018/2019 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2019 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

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2019, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2019/2020.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués au titre de l'exercice 2019/2020 et non anticipés dans les états financiers de l'exercice 2018/2019 correspondent à :

- Amendements à IAS 19 « Modification, réduction ou liquidation d'un régime » ;
- Amendements à IAS 28 « Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises » ;
- Amendements à IFRS 9 « Clause de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative ».
- La norme IFRS 16 relative aux contrats de location, ainsi que la décision de l'IFRIC publiée le 16 décembre 2019 ;
- L'interprétation IFRIC 23 portant sur les incertitudes fiscales.

L'incidence de la première application des normes IFRS 16 et IFRIC 23 est présentée ci-après. A l'inverse, les amendements aux normes IAS 19, IAS 28 et IFRS 9 sont sans incidence sur les comptes consolidés du Groupe.

a. IFRS 16 – Contrat de location

▪ Principes et méthode comptable retenus

Depuis le 1^{er} octobre 2019, le Groupe applique la norme IFRS 16 sur les contrats de location qui remplace la norme IAS 17 ainsi que les interprétations associées.

L'application de cette norme conduit à reconnaître au bilan tous les engagements de location, sans distinction entre les contrats de location opérationnelle (jusqu'à présent reconnus en engagements hors bilan) et les contrats de location-financement.

La norme IFRS 16 introduit un modèle unique de comptabilisation des contrats au bilan des preneurs, avec constatation :

- D'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat de location ;
- D'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.

La charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation.

Le Groupe a choisi l'application de la méthode rétrospective simplifiée, sans retraitement des périodes comparatives, avec calcul rétrospectif du droit d'utilisation pour l'ensemble des contrats; ainsi, le droit d'utilisation a été évalué en déterminant sa valeur comptable comme si la norme IFRS 16 avait été appliquée depuis le début du contrat, actualisée au taux d'emprunt marginal du Groupe à la date de la première application. En conséquence, les reclassements et ajustements résultant de la première application d'IFRS 16 sont reconnus dans le bilan d'ouverture au 1^{er} octobre 2019.

Le Groupe a retenu par ailleurs plusieurs mesures de simplification proposées par la norme en date de transition :

- ✓ Exemption concernant les contrats avec une durée résiduelle inférieure à 12 mois ou portant sur des actifs dont la valeur unitaire est inférieure à 5000 dollars, pour lesquels les loyers continuent à être constatés en charges opérationnelles ;
- ✓ Prise en compte de la durée totale des baux (et non pas de leur durée résiduelle) pour la détermination du taux marginal d'emprunt applicable à la date de transition ;
- ✓ Constatation d'un impôt différé portant sur l'écart d'une part entre la valeur fiscale du droit d'utilisation et sa valeur selon la norme IFRS 16, d'autre part entre la valeur fiscale de l'obligation locative et sa valeur selon la norme IFRS 16;
- ✓ A la date de transition, le Groupe n'a pas effectué de tests de dépréciation des droits d'utilisation dans la mesure où il a pris l'option permise par la norme d'utiliser l'appréciation établie au 30 septembre 2019 pour conclure sur l'absence de contrats déficitaires au sens d'IAS 37.

Par ailleurs, comme indiqué en note 1.2, le Groupe n'a pas appliqué l'amendement IFRS 16 du 13 octobre 2020 dans ses comptes consolidés 2019/2020. Dès lors, l'aménagement des baux envers les investisseurs institutionnels et individuels a eu une incidence non matérielle dans le compte de résultat consolidé de l'exercice 2019/2020.

▪ **Valorisation des obligations locatives et des droits d'utilisation**

L'obligation locative est évaluée initialement à la valeur actuelle des paiements dus sur la durée des contrats.

Ces paiements incluent à la fois les loyers fixes (ou fixes en substance) et les loyers variables basés sur un indice ou un taux.

Pour déterminer la valeur actuelle des paiements de loyers, le Groupe utilise son taux marginal d'endettement à la date de prise d'effet du contrat. Il s'agit du taux que le Groupe obtiendrait pour financer un actif de valeur identique, dans un environnement économique similaire et sur une durée et avec des garanties similaires. Ce taux est calculé par pays, par devise, par durée, à partir d'une courbe de taux sans risque et l'addition d'un spread propre à chaque pays où opère le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

L'obligation locative est comptabilisée ultérieurement au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif. A chaque clôture, elle est augmentée des intérêts de la période et diminuée du montant des paiements effectués.

Elle est susceptible d'être réévaluée en cas de modification du contrat de location, de ré-estimation de la durée de location ainsi que pour tenir compte des variations contractuelles de loyers faisant suite à l'application d'indices ou de taux. Par ailleurs, en cas de sortie anticipée d'un contrat de location, l'incidence de la décomptabilisation du droit d'utilisation et de l'engagement locatif sera enregistrée au compte de résultat, en autres charges et produits d'exploitation.

L'obligation locative est un passif financier courant (pour sa part inférieure à un an) ou non courant (pour sa part supérieure à un an) exclu de l'endettement financier net du Groupe.

Le droit d'utilisation est quant à lui évalué initialement à son coût à la date de prise d'effet du contrat, à savoir la date à laquelle l'actif sous-jacent est mis à disposition du Groupe.

Il inclut le montant initial de la dette de loyers, augmenté le cas échéant des paiements d'avance ou des coûts directs initiaux encourus, nets des avantages reçus du bailleur.

Le droit d'utilisation est amorti sur une base linéaire, sur la durée du contrat de location. Cette durée, déterminée au niveau de chaque contrat, est la durée exécutoire du contrat, telle que définie par la décision de l'IFRIC publiée en décembre 2019, prenant compte notamment de l'appréciation de l'exercice des options de renouvellement. Le droit d'utilisation pourra faire l'objet d'ajustements ultérieurs au titre de réévaluations de la dette de loyers. Il sera soumis aux tests de dépréciations et diminué des pertes de valeur éventuellement enregistrées.

▪ **Loyers variables**

Certains contrats de location des biens exploités touristiquement par le Groupe comprennent des loyers variables basés sur la performance du site concerné. Ces loyers variables sont comptabilisés en charges opérationnelles au compte de résultat au cours de la période à laquelle ils se rattachent et ne font donc l'objet d'aucun retraitement au titre d'IFRS 16.

Lorsque les contrats de location incluent un montant minimum garanti payable au bailleur, ce montant garanti est assimilé à un loyer fixe en substance, et à ce titre pris en compte dans la valorisation de l'obligation locative. En l'absence de minimum garanti, le loyer est totalement variable et à ce titre, ne fait pas l'objet d'un retraitement selon IFRS 16.

▪ **Incidences sur les principaux agrégats de la situation financière au 1er octobre 2019**

Les incidences de la première application d'IFRS 16 sur l'état de la situation financière consolidée au 1^{er} octobre 2019 sont les suivantes :

en milliers d'euros			
ACTIF		PASSIF	
Immobilisations corporelles	-90 612	CAPITAUX PROPRES	-388 317
Droit d'utilisation IFRS16	2 465 957	Dettes financières à long terme	-93 240
Titres mis en équivalence	-4 398	Obligations locatives long terme	2 694 913
Actifs d'impôts différés	30 133		
ACTIFS NON COURANTS	2 401 080	PASSIFS NON COURANTS	2 601 673
Autres actifs courants	-8 933	Dettes financières à court terme	-3 117
		Obligations locatives court terme	237 868
		Dettes fournisseurs et comptes rattachés	-55 960
ACTIFS COURANTS	-8 933	PASSIFS COURANTS	178 791
TOTAL	2 392 147	TOTAL	2 392 147

Il est à noter que les reclassements des comptes d'actifs immobilisés et de dettes financières, vers les rubriques de droit d'utilisation et d'obligation locative, portent sur les contrats qualifiés auparavant de location financement au sens d'IAS 17.

▪ **Réconciliation avec le montant des locations non enregistrées au bilan au 30 septembre 2019**

L'obligation locative au 1^{er} octobre 2019 se réconcilie comme suit avec les engagements hors bilan du 30 septembre 2019 :

en millions d'euros	
Engagements de location simple sur contrats immobiliers au 30 septembre 2019	3 468,0
Dettes de contrats de location financement	168,8
Options de renouvellement raisonnablement certaines	171,5 *
Autres contrats (sièges sociaux, véhicules de tourisme...)	69,8 **
Autres éléments	29,4
Engagements de loyers non actualisés au 1er octobre 2019	3 907,5
Incidence de l'actualisation et autres	-974,7
Obligation locative selon IFRS 16 au 1er octobre 2019	2 932,8
<i>dont part non courante</i>	<i>2 694,9</i>
<i>dont part courante</i>	<i>237,9</i>

* en raison d'indemnités de non-renouvellement indiquées dans les "autres engagements donnés" du rapport financier annuel de l'exercice clos au 30 septembre 2019

** les engagements de loyers présentés en annexe des comptes de l'exercice 2018/2019 ne portaient que sur les contrats envers les propriétaires des biens exploités touristiquement par le Groupe.

▪ Transactions de cession bail

La norme IFRS 16 impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15. Chez Pierre et Vacances Center Parcs, cela concerne les opérations immobilières du Groupe au cours desquelles les biens immobiliers (unités d'hébergement ou équipements centraux) vendus auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels sont repris en location par le Groupe pour être exploités touristiquement. Les opérations de rénovations portant sur des actifs pris en location par le Groupe sont également concernées par cette problématique.

Seules les transactions de cession bail réalisées après le 1^{er} octobre 2019, date de première application d'IFRS 16, font l'objet d'un tel retraitement, ce dernier n'ayant pas d'incidences rétroactives sur les périodes passées.

Pour chaque transaction de cession bail, le Groupe reconnaît le chiffre d'affaire et le coût des biens immobiliers vendus à hauteur de la quote-part des droits de l'actif considérés comme transférés à un tiers.

De fait, la quote-part de marge correspond aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur est neutralisée. Cette neutralisation a une incidence sur le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus lors de la phase de construction de l'actif, puis sur le résultat opérationnel des sociétés d'exploitation touristique sur la durée de la location, à travers la minoration des amortissements du droit d'utilisation.

Par ailleurs, les flux de trésorerie relatifs à ces opérations de cession bail sont présentés parmi les flux opérationnels, étant liés à l'activité récurrente du Groupe.

b. L'interprétation IFRIC 23 « Incertitudes relatives aux traitements fiscaux »

L'interprétation IFRIC 23 « Incertitudes relatives aux risques fiscaux » traite des positions fiscales incertaines relevant des impôts sur le résultat.

Elle s'applique à toute situation d'incertitude concernant l'acceptabilité d'un traitement fiscal relatif à l'impôt sur le résultat, au regard du droit fiscal. Dès lors qu'il est probable que l'administration fiscale n'acceptera pas un traitement fiscal, le Groupe constate un passif d'impôt. Inversement, si le Groupe estime probable que l'administration fiscale remboursera un impôt payé, une créance d'impôt est constatée.

Le Groupe a procédé à la revue de ses positions fiscales incertaines, ce qui l'a conduit, en application de cette nouvelle norme, à reconnaître à ce titre un passif d'impôt de 2,1 millions d'euros dans la rubrique « dettes fiscales » de l'état de la situation financière consolidée. La première application d'IFRIC 23 a ainsi une incidence non significative sur les comptes consolidés du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

Le Groupe a opté pour l'application de la méthode rétrospective simplifiée, sans retraitement des données comparatives. Ainsi, l'effet de la première application a été constaté au 1^{er} octobre 2019 sans retraitement des périodes comparatives.

1.3 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

Les amendements suivants ont été publiés par l'IASB mais ne sont pas encore applicables au 30 septembre 2020.

- Amendements à IAS 1 et IAS 8 : définition du terme significatif Adoptés UE 1^{er} janvier 2020
- Amendements à IAS 39, IFRS 7 et IFRS 9 Réforme des taux d'intérêt de référence Adoptés UE 1^{er} janvier 2020 ;
- Amendement à la norme IFRS 16 publié le 28 mai 2020 par l'IASB concernant la comptabilisation par les locataires des indemnités reçues de la part des bailleurs dans le contexte de la crise sanitaire et économique liée au COVID-19. Cet amendement a été approuvé par l'Union Européenne en date du 13 octobre 2020.

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 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 un poste « Autres charges et produits opérationnels » qui intègre 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 – Recours à des estimations

Les comptes consolidés annuels ont été établis dans un contexte d'épidémie de covid-19 ayant contraint le Groupe à la fermeture de la quasi-totalité de ses sites touristiques à compter de la deuxième quinzaine du mois de mars et jusqu'à début juin, puis pour une période de 4 semaines à minima à compter du 2 novembre 2020, en application des mesures d'urgence sanitaire décidées par les Pouvoirs Publics des pays dans lequel le Groupe est implanté.

Face aux incertitudes sur les conséquences, la durée et l'intensité de cette crise sanitaire, l'établissement des comptes annuels a nécessité un recours à des jugements et des hypothèses plus structurants que lors d'une clôture annuelle habituelle.

Dans ce contexte, les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux, la détermination des résultats à terminaison des programmes immobiliers, la valorisation des goodwill et les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels ainsi que la valorisation des droits d'utilisation comptabilisés dans le cadre de la première application d'IFRS 16.

Il convient par ailleurs de rappeler que ces estimations sont déterminées suivant l'hypothèse de la continuité d'exploitation, établie sur la base de prévisions de trésorerie à douze mois telles que décrites dans les faits marquants. Ces estimations sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

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 mise en équivalence, les coentreprises (sociétés exploitées en commun dans le cadre d'un contrôle conjoint), ainsi que 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.

La méthode de la mise en équivalence prévoit que la participation dans une entreprise associée ou une coentreprise soit initialement comptabilisée au coût d'acquisition, puis ajustée ultérieurement de la part du Groupe dans le résultat et les autres éléments du résultat global de l'entreprise associée ou de la coentreprise.

Les quote-parts de résultat net de ces entités sont intégrées dans le compte de résultat consolidé du Groupe, sur une ligne spécifique intitulée « Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence ».

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 la date de leur perte de contrôle ou d'influence notable.

1.7 – 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.

1.8 – Regroupement d'entreprises

- 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 autres charges opérationnelles 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.

- 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 marques, en tant qu'éléments incorporels identifiables de l'actif, est déterminée par référence aux méthodes multicritères généralement admises en la matière (méthode des redevances, méthode du surprofit 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 « Ecart d'acquisition » pour les sociétés consolidées par intégration globale et dans le poste « Titres mis en équivalence » pour les coentreprises ou 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.

1.9 – 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, et les passifs qui s'y rattachent, est évalué dans sa globalité 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.

1.10 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

En application des normes IFRS, les écarts d'acquisition ne sont pas amortissables, mais 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 et 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 en interne par les secteurs opérationnels sur une période explicite d'une durée généralement égale à 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 de l'UGT portant l'écart d'acquisition est supérieure à sa valeur recouvrable. La charge de dépréciation est alors enregistrée dans le poste « Autres charges et produits opérationnels ». Les éventuelles pertes de valeur affectées à un écart d'acquisition ne sont pas réversibles.

1.11 - 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 qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie, le Groupe ayant jugé qu'il n'existait pas de limite prévisible à la période au cours de laquelle il s'attend à pouvoir les utiliser.

Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants selon une approche multicritères tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats.

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. 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 méthode 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 l'infini 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.

1.12 – 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.

1.13 – 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.

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'évènements ou de circonstances intervenus au cours de l'exercice, leur valeur économique apparaît inférieure à leur valeur nette comptable.

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

1.14 – Droits d'utilisation et obligations locatives

Depuis le 1^{er} octobre 2019, le Groupe applique la norme IFRS 16 sur les contrats de location qui remplace la norme IAS 17 ainsi que les interprétations associées.

L'application de cette norme conduit à reconnaître au bilan tous les engagements de location, sans distinction entre les contrats de location opérationnelle (jusqu'à présent reconnus en engagements hors bilan) et les contrats de location-financement.

La norme IFRS 16 introduit un modèle unique de comptabilisation des contrats au bilan des preneurs, avec constatation :

- D'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat de location ;
- D'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers futurs.

La charge de loyers est remplacée par des intérêts financiers et par la charge d'amortissement linéaire sur la durée de location du droit d'utilisation.

Les incidences de la première application de cette norme sont détaillées en note 1.2.

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 en « Autres charges et produits opérationnels ».

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.

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. A la date d'achèvement des travaux, les dépenses engagées non encore facturées sont provisionnées et incorporées aux stocks.

Le 7 décembre 2018, le comité d'interprétation des normes IFRS a publié une décision relative à IAS 23 qui rend désormais impossible l'incorporation des coûts d'emprunt au coût de production d'un ensemble immobilier vendu à des clients finaux, au travers de contrats de vente prévoyant un transfert en continu du contrôle tels que les contrats VEFA.

Ainsi, à partir du 1er octobre 2017, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur ses opérations immobilières.

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.

A compter du 1^{er} octobre 2018, le Groupe applique la norme IFRS 9 qui introduit un modèle de provisionnement visant à reconnaître les provisions sur les actifs financiers sur la base des pertes de crédit attendues.

Le risque de contrepartie est estimé en tenant compte du risque pays, du défaut de la contrepartie et de la nature de la créance opérationnelle.

En outre, dans le cadre de la comptabilisation des contrats selon la méthode de l'avancement, les créances clients de l'activité immobilière du Groupe 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.

1.18 – 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.

1.19 – Titres Pierre et Vacances auto-détenus

Les actions de la société Pierre et 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.

1.20 – 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.

1.21 – 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.

1.22 – Engagements de retraite et autres avantages assimilés

- Avantages postérieurs à l'emploi :

Le Groupe Pierre et 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. En application de la norme IAS 19 « Avantages au personnel », ces écarts actuariels générés sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

- 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 visant à estimer le coût supporté par le Groupe au titre des avantages ainsi octroyés.. 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 immédiatement en charge 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.

1.23 – 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 à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE)

L'ORNANE s'apparente à une obligation convertible (OCEANE) qui associe les investisseurs à la progression du cours de bourse du Groupe par l'attribution d'une prime de surperformance représentative de la différence entre le cours de bourse à la date de maturité et le nominal de l'obligation.

Le Groupe pourra ainsi être amené à émettre un nombre variable d'actions en fonction du cours de l'action et de l'option de paiement qu'il exerce. En effet, à l'échéance, le Groupe peut, à son choix, appliquer les modalités de remboursement suivantes :

- a) Option 1 : remboursement en actions nouvelles et/ou existantes ;
- b) Option 2 : remboursement du nominal et de la prime de surperformance en numéraire ;
- c) Option 3 : remboursement du nominal et de la prime de surperformance pour partie en numéraire et pour partie en actions nouvelles et/ou existantes.

Par conséquent, la composante optionnelle de l'ORNANE ne respecte pas la condition d'échange d'un montant fixe de trésorerie contre un nombre fixe d'instruments de capitaux propres requis par la norme IAS 32 pour comptabiliser un instrument dérivé en capitaux propres, et doit ainsi être comptabilisé comme un instrument dérivé à la juste valeur par résultat.

Par conséquent, l'ORNANE est une dette obligataire comprenant deux composantes :

- une composante obligataire, comptabilisée en dette au coût amorti ;
- une composante actions (dérivé), comptabilisée en dette mark-to-market, et dont la juste valeur est déterminée comme la différence entre la juste valeur du contrat hybride et la juste valeur de la composante dette. Ses variations ultérieures de juste valeur sont comptabilisées en résultat financier sur une ligne distincte « Variation de Juste valeur du dérivé de l'ORNANE », telle que présentée dans la note annexe relative au résultat financier.

1.24 Instruments dérivés

Dans le cas d'emprunts et dettes auprès des établissements de crédit à taux variable, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs peut être amené à couvrir 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.

1.25 – 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.

1.26 – 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. Ils sont qualifiés de passif sur contrat au sens de la norme IFRS 15.

Ce poste comprend essentiellement 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.

De manière plus marginale, ce poste inclut également des « fonds de concours ». En effet, la cession des biens immobiliers à des propriétaires est généralement 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.

1.27 – Chiffre d'affaires

La norme « IFRS 15 – Reconnaissance du revenu » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2018, soit à compter de l'exercice 2018/2019 pour le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

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 1.28 « Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière ») minorées le cas échéant, à la date de livraison des appartements, du « fonds de concours » (cf. note 1.24 « 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.
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs

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.

1.28 – 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 de contrôle 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.

Par ailleurs, dans le cadre des projets de rénovation des Center Parcs, le Groupe reconnaît en chiffre d'affaires les revenus liés aux prestations d'assistance à la revente des actifs immobiliers à de nouveaux investisseurs institutionnels. Ces prestations sont reconnues au moment de la signature de la vente des actifs immobiliers.

La mise en application d'IFRS 16, impose la comptabilisation partielle, à hauteur des droits transférés, du résultat de cession réalisé dans le cadre des opérations de cession bail, dès lors que ces transactions sont des ventes au titre d'IFRS 15. Chez Pierre et Vacances Center Parcs, cela concerne les opérations immobilières du Groupe au cours desquelles les biens immobiliers (unités d'hébergement ou équipements centraux) vendus auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels sont repris en location par le Groupe pour être exploités touristiquement. Les opérations de rénovations portant sur des actifs pris en location par le Groupe sont également concernées par cette problématique.

Pour chaque transaction de cession bail, le Groupe reconnaît le chiffre d'affaire et le coût des biens immobiliers vendus à hauteur de la quote-part des droits de l'actif considérés comme transférés à un tiers.

De fait, la part de la marge correspondant aux droits immobiliers qui n'est pas transférée à l'investisseur-bailleur est neutralisée. Cette neutralisation a une incidence sur le chiffre d'affaires et le coût des biens immobiliers vendus lors de la phase de construction de l'actif, puis sur le résultat opérationnel des sociétés d'exploitation touristique sur la durée de la location, à travers la minoration des amortissements du droit d'utilisation.

1.29 – 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.

Jusqu'au 1^{er} janvier 2019, ce poste incluait également un produit à recevoir au titre du Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi mis en place par la 3^{ème} loi de finances rectificative pour 2012. A compter du 1^{er} janvier 2019, ce crédit d'impôt est remplacé par un allègement de cotisations patronales pérenne.

1.30 – Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel inclut l'ensemble des produits et des coûts directement liés aux activités du Groupe, que ces produits et ces charges soient récurrents ou qu'ils résultent de décisions ou d'opérations ponctuelles.

Le résultat opérationnel courant est un agrégat intermédiaire qui doit permettre de faciliter la compréhension de la performance opérationnelle de l'entreprise, et sa comparabilité d'une période à l'autre.

Les autres produits et charges opérationnels répondent à la recommandation de l'AMF. Ils présentent uniquement des événements qui, de par leur fréquence, leur montant ou leur nature, sont susceptibles d'affecter la pertinence du suivi des performances opérationnelles du Groupe. Ce poste inclut des plus ou moins-values de cession d'actifs non courants, des dépréciations d'actifs non courants corporels, incorporels, des charges de restructuration notamment dans le cadre de départs de personnel, ainsi que des coûts relatifs à des litiges et à des abandons de projets immobiliers d'une matérialité significative pour le Groupe.

1.31 – 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.

1.32 – 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 et 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. 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 et Vacances au prix de marché.

Note 2 – Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation

2.1 Principaux faits marquants de l'exercice 2019/2020

Incidence de la crise sanitaire du Covid-19 sur les activités du Groupe

La crise sanitaire du Covid-19 a contraint le Groupe à la fermeture de la quasi-totalité de ses sites touristiques de mi-mars à fin mai / début juin. Des mesures exceptionnelles de réduction de coûts ont aussitôt été mises en œuvre, notamment la flexibilisation des charges de personnels par le recours à l'activité partielle, l'adaptation des dépenses sur sites, l'aménagement des baux envers les investisseurs institutionnels et particuliers, notamment dans le contexte de fermeture administrative des sites.

Financements

Afin de couvrir les pertes opérationnelles liées à la crise sanitaire, le Groupe a souscrit le 10 juin 2020 auprès de son pool de banques un Prêt Garanti par l'Etat de 240 millions d'euros. De plus, l'échéance de la ligne revolving de 200 millions d'euros, de maturité initiale mars 2021, est prolongée de 18 mois. Le Groupe a pu bénéficier sur l'exercice d'un certain nombre d'aménagements sur les financements avec notamment l'exonération du respect du ratio financier au 30 septembre 2020.

Ces soutiens financiers marquent leur confiance dans les fondamentaux et la résilience du Groupe pour surmonter les impacts de la crise sanitaire.

Par ailleurs, le Groupe dispose d'un processus de prévisions de trésorerie à douze mois qui lui permet en fonction de différents scénarios de justifier que la continuité d'exploitation n'est pas remise en cause sur cet horizon. Les hypothèses de ces scénarios portent notamment sur les périodes de fermetures administratives des sites et les ajustements des charges d'exploitation liés à ces fermetures.

Sur la base de ces projections, le Groupe dispose d'une liquidité suffisante pour surmonter la crise sur un horizon de douze mois.

Plan stratégique Change Up

Le 29 janvier 2020, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a présenté son plan stratégique à l'horizon 2024, Change Up¹, avec l'objectif d'accélérer et de renforcer la transformation du Groupe, de façon à assurer durablement sa rentabilité..

Ce plan repose sur trois piliers :

- Une optimisation de l'existant impliquant notamment une revue sélective du parc touristique, une évolution de l'offre touristique et une optimisation des coûts immobiliers ;
- Un développement ciblé et rentable, avec de nouveaux projets de développement ;
- Une organisation agile et entrepreneuriale, avec une Holding allégée et concentrée sur les fonctions corporate et la mise en place de Business Lines autonomes intégrant leurs principales fonctions supports pour une meilleure maîtrise de toute leur chaîne de valeur.

Le déploiement du plan stratégique Change Up s'est par ailleurs poursuivi pendant la période de confinement :

- opérationnellement, par la réalisation de travaux de rénovation des Domaines Center Parcs aux Pays Bas / Belgique / Allemagne,
- au plan social, par les processus d'information / consultation du Comité Social et Economique sur le projet de transformation des structures. Le 10 juin, la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi a par ailleurs homologué le PSE et les accords signés le 7 avril, préalable nécessaire à sa mise en œuvre.
- sur le volet de la réduction des coûts, avec la réalisation des premières économies.
- Au 30 septembre 2020, la mise en place de la nouvelle organisation est quasiment finalisée. Le 1er octobre, les équipes RH et Juridique ont rejoint les organisations Business Lines et Holding, suivies par les équipes Finances à compter de mi-novembre.

Projets immobiliers Center Parcs en France

¹ Pour plus d'information sur le plan Change Up, se reporter au communiqué de presse et à la présentation du 29 janvier 2020, disponibles sur le site web du Groupe : www.groupepvcp.com

Roybon

Depuis 2007, le Groupe a initié un projet d'implantation d'un Domaine Center Parcs sur la commune de Roybon, en Isère. Ce projet a reçu un soutien constant de toutes les collectivités territoriales pour ses qualités environnementales, ses potentielles retombées d'emplois et de revenus et sa capacité à revitaliser le territoire. Depuis plus de 10 ans, des procédures judiciaires contestant les autorisations administratives ont fait obstacle à la réalisation du projet. L'autorisation de défrichement, indispensable à sa réalisation, étant devenue caduque le 12 juillet 2020, et l'accès du site étant bloqué par les « zadistes » occupant illégalement le terrain depuis 2014, le Groupe a décidé le 8 juillet 2020 de renoncer à la poursuite de ce projet.

Projets de développement

En France, le Domaine des Landes de Gascogne (Lot-et-Garonne), en cours de construction, ouvrira au printemps 2022. En Saône-et-Loire et dans le Jura, Center Parcs élabore des propositions d'adaptation aux projets initiaux, visant au renforcement des engagements environnementaux, l'intégration à la nature et de nouveaux types de cottages.

En Europe du Nord, la stratégie de développement porte principalement sur l'Allemagne, avec deux nouveaux sites en cours d'instruction au Nord de l'Allemagne et en Bavière, ainsi que des négociations et des études sur deux autres sites dans la région de Berlin. Enfin, un premier projet au Danemark est en phase de finalisation conceptuelle et deux projets supplémentaires sont identifiés en Scandinavie.

Validation du Plan de Sauvegarde de l'Emploi

Les processus d'information / consultation du Comité Social et Economique sur le projet de transformation des structures se sont achevés le 14 avril 2020, avec la restitution des avis de ce Comité.

Puis le 10 juin, la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi a validé le Plan de Sauvegarde de l'Emploi, étape préalable nécessaire à sa mise en œuvre en France.

Pour rappel, le Plan de Sauvegarde de l'Emploi de la Société a porté sur environ 200 postes.

2.2 – Liste des principales entités consolidées :

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2020	% intérêt au 30/09/2019
	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%
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Programme Immobilier	IG	100,00%	100,00%
SARL	Pierre & Vacances Transactions	IG	100,00%	100,00%
	Chine			
Limited liability company	PV/CP China Company Limited	IG	100,00%	100,00%
Limited liability company	PV/CP China Real Estate Brokerage Company Limited	IG	100,00%	100,00%
Limited liability company	Beau Village Limited	MEE	44,00%	44,00%
	TOURISME			
	Tourisme France			
SARL	Clubhotel	IG	100,00%	100,00%
SASU	La France du Nord au Sud	IG	100,00%	100,00%
SA	Clubhotel Multivacances	IG	100,00%	100,00%
SAS	Orion	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	Mæva Gestion	IG	100,00%	100,00%
SNC	Société Hôtelière de l'Anse à la Barque	IG	100,00%	100,00%
SA	Sogire	IG	100,00%	100,00%
	Villages Nature			
SAS	Villages Nature Tourisme	MEE	50,00%	50,00%
	Adagio			
SAS	Adagio	MEE	50,00%	50,00%
SAS	Adagio Formations & Prestation de Services	MEE	50,00%	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 MEE : mise en équivalence N/A : non applicable

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2020	% intérêt au 30/09/2019
	IMMOBILIER			
	Immobilier France			
SNC	Biarritz Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Belle Dune Clairière	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois de la Mothe Chandener Cottages	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois de la Mothe Chandener Equipements	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois de la Mothe Chandener Foncière	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois Francs Equipements	IG	100,00%	100,00%
SNC	Caen Meslin Loisirs	MEE	40,00%	40,00%
SNC	Colmar Loisirs	IG	100,00%	100,00%
SNC	Avoriaz Téléphérique	IG	100,00%	100,00%
SNC	Flaine Montsoleil Centre	IG	100,00%	100,00%
SNC	Flaine Montsoleil Extension	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales Boulou	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales Charleval	N/A	0,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Bassan	N/A	0,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Bracieux	IG	100,00%	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 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 MEE : mise en équivalence N/A : non applicable

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2020	% intérêt au 30/09/2019
	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 Medis	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Nandy	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 Soulac	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Vias	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales des Landes - Hinx	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%
SCCV	Les Senioriales en ville de Saint Ave	MEE	50,00%	50,00%
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	N/A	0,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales en Ville de Mions	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales de Pollestres	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales Ville de Nîmes	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales Ville de Castanet	MEE	50,00%	50,00%
SNC	Les Senioriales Ville de Dijon	N/A	0,00%	100,00%
SNC	Les Senioriales Ville de Tourcoing	MEE	50,00%	50,00%
SCI	Les Senioriales du Pornic	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales Ville de St Etienne	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales Ville de Soustons	IG	100,00%	100,00%
SCI	Les Senioriales Ville de Rillieux la Pape	IG	100,00%	100,00%
SCCV	Les Senioriales en Ville de Fontenay-aux Roses	MEE	50,00%	50,00%
SCCV	Les Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie	IG	100,00%	100,00%
SCCV	Les Senioriales en Ville de Pessac	IG	100,00%	100,00%
SCCV	Les Senioriales en Ville du Teich	IG	100,00%	100,00%
SCCV	Les Senioriales de la Rochelle Laleu	IG	100,00%	100,00%
SCCV	Les Senioriales en Ville de Cavaillon	IG	100,00%	100,00%
SCI	SCI Les Senioriales de Pourrières	IG	100,00%	100,00%
SCCV	Les Senioriales de Mordelles	IG	100,00%	100,00%
SNC	Les Senioriales en ville de Saint Palais sur Mer	IG	100,00%	100,00%
SCCV	Les Senioriales en Ville de Noisy Le Grand	IG	100,00%	100,00%
SNC	Les Senioriales en Ville de Sannois	IG	100,00%	100,00%
SNC	Les Senioriales de Nancy	IG	100,00%	50,00%
SCCV	Les Senioriales en Ville de Schiltigheim	MEE	50,00%	50,00%
SNC	Les Senioriales de Bordeaux Deschamps	IG	60,00%	60,00%
SNC	Les Senioriales de Gujan Mestras	IG	60,00%	60,00%
SNC	Les Senioriales de Valence	IG	100,00%	100,00%
SCCV	Immaliance Seniors le Pin	MEE	50,00%	50,00%
SCCV	SCCV Les Senioriales d'Angers	MEE	50,00%	50,00%
SCCV	SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A 1	MEE	50,00%	50,00%
SCCV	SCCV Palaiseau RT	MEE	50,00%	50,00%
SAS	Les Villages Nature de Val d'Europe	MEE	50,00%	50,00%
SCCV	Nantes Russeil	MEE	50,00%	50,00%
SARL	Peterhof II	IG	100,00%	100,00%

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

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2020	% intérêt au 30/09/2019
	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	Presqu'île de La Touques	IG	100,00%	100,00%
SAS	Foncière Presqu'île de La Touques	MEE	50,00%	50,00%
SNC	CP Centre Est	IG	100,00%	100,00%
SAS	Tourisme et Rénovation	IG	100,00%	100,00%
SNC	Villages Nature Hébergements	MEE	50,00%	50,00%
SNC	SNC Villages Nature Hébergements II	MEE	50,00%	50,00%
SNC	SNC Villages Nature Equipements I	MEE	50,00%	50,00%
SNC	SNC Villages Nature Equipements II	MEE	50,00%	50,00%
SNC	Nature hébergement I	MEE	37,50%	37,50%
SARL	Villages Nature Management	MEE	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 II	IG	100,00%	100,00%
SNC	Bois Francs Hébergements	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 Marques	IG	100,00%	100,00%

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

Sociétés étrangères

Forme Juridique	Sociétés	Pays	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2020	% intérêt au 30/09/2019
	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	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	PVCP Support Services	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
GmbH	PVCP Holding Germany GmbH	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
	TOURISME				
	Center Parcs				
NV	Center Parcs België	Belgique	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Center Parcs Bungalow park Allgau	Allemagne	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 Heilbachsee	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%
GmbH	Sunparks Bungalow park Nordseeküste	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
SA	Foncière Loisirs Vielsalm	Belgique	MEE	19,64%	19,64%
NV	Center Parcs Ardennen	Belgique	IG	100,00%	100,00%
NV	Sunparks Vielsalm	Belgique	MEE	19,64%	19,64%
NV	Sunparks Leisure	Belgique	IG	100,00%	100,00%
	Adagio				
GmbH	Adagio Deutschland	Allemagne	MEE	50,00%	50,00%
Ltd	Adagio Hotels UK	Royaume Un	MEE	50,00%	50,00%
GmbH	New City Aparthotels Betriebs	Autriche	MEE	50,00%	50,00%
SARL	New City Suisse	Suisse	MEE	50,00%	50,00%
Srl	Adagio Italia	Italie	MEE	50,00%	50,00%
SA	Pierre & Vacances Exploitation Belgique	Belgique	IG	100,00%	100,00%
	Orion				
SL	SET Orion	Espagne	IG	100,00%	100,00%
	Tourisme autres				
Srl	Pierre & Vacances Italia	Italie	IG	100,00%	100,00%
Ltd	P&V Sales & Marketing UK	Royaume Un	IG	100,00%	100,00%
SL	Pierre & Vacances Maeva Distribution España	Espagne	IG	100,00%	100,00%
SL	SET Pierre & Vacances España	Espagne	IG	100,00%	100,00%

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

Forme Juridique	Sociétés	Pays	Méthode de consolidation (1)	% intérêt au 30/09/2020	% intérêt au 30/09/2019
	IMMOBILIER				
SL	Bonavista de Bonmont	Espagne	IG	100,00%	100,00%
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%
	AUTRES				
BV	Beheer Recreatiepark Zandvoort	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
GmbH	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee	Allemagne	IG	90,00%	90,00%
GmbH	Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien	Allemagne	IG	100,00%	100,00%
BV	Multi Resorts Holding	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
BV	Center Parcs Development	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
BV	Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
BV	PV-CP China Holding B.V	Pays-Bas	IG	100,00%	100,00%
SAS	Pierre & Vacances Maroc	Maroc	IG	100,00%	100,00%

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

INFORMATION SECTORIELLE

Basée sur l'organisation interne du Groupe, 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 d'appartements et maisons neuves ou rénovées. Les programmes immobiliers actuellement développés sont principalement situés en France, et en Allemagne. Des programmes relatifs à la rénovation d'actifs touristiques exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks sont également en cours de développement aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. 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.
- Le secteur touristique désigné « Tourisme Europe », qui regroupe l'exploitation des résidences et villages commercialisés sous les marques Pierre & Vacances, 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 615 087 milliers d'euros, et à 308 935 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 et 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

Conformément à la norme IFRS 8, les informations par secteur opérationnel reflètent l'organisation interne du Groupe et sont issues de son reporting opérationnel, dont les éléments financiers sont suivis :

- Hors incidence de l'application d'IFRS 16 pour l'ensemble des états financiers ;
- Avec la présentation des co-entreprises selon la méthode de l'intégration proportionnelle (donc hors application de la norme IFRS 11) pour les éléments du compte de résultat.

Le tableau inclut également une réconciliation avec les données IFRS présentées dans les états financiers du Groupe.

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020						
	TOURISME	IMMOBILIER	Non affecté	TOTAL reporting opérationnel *	Incidence IFRS11	Incidence IFRS16	Total
Chiffre d'affaires de l'activité	1 045 206	289 868	-	1 335 074	-60 466	-67 019	1 207 589
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-22 471	-14 831	-	-37 301	1 231	0	-36 070
Chiffre d'affaires externe	1 022 736	275 037	0	1 297 773	-59 235	-67 019	1 171 518
Résultat Opérationnel courant	-155 195	-16 342	0	-171 537	16 506	61 369	-93 662
Autres charges et produits opérationnels	-21 517	-93 714	-18 433	-133 664	217	0	-133 447
Résultat Opérationnel	-176 712	-110 056	-18 433	-305 201	16 723	61 369	-227 109
Charges d'amortissement	-47 913	-580	0	-48 493	7 920	-258 960	-299 533
Charges de dépréciation d'actifs nettes des reprises	-7 279	-21 558	0	-28 837	0	0	-28 837
Investissements corporels et incorporels	35 173	334	10 098	45 605	0	0	45 605
Actifs non courants	518 546	12 401	109 846	640 793	2	2 280 529	2 921 324
Actifs courants	279 628	369 995	315 783	965 406	-36	-8 297	957 073
Total actifs	798 174	382 396	425 629	1 606 199	-34	2 272 232	3 878 397
Passifs non courants	136 497	44 682	528 215	709 394	0	2 587 337	3 296 731
Passifs courants	659 061	239 960	81 698	980 719	-59	162 234	1 142 894
Total passifs hors capitaux propres	795 558	284 642	609 914	1 690 114	-59	2 749 571	4 439 626

*Ces données sont présentées avant l'incidence de l'application d'IFRS 11 et d'IFRS 16, conformément au reporting opérationnel suivi par le Groupe.

(en milliers d'euros)	Exercice 2018/2019					
	TOURISME	IMMOBILIER	Non affecté	TOTAL reporting opérationnel *	Incidence IFRS11	Total
Chiffre d'affaires de l'activité	1 390 565	332 552	-	1 723 117	-78 264	1 644 853
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	-25 472	-24 836	-	-50 308	422	-49 886
Chiffre d'affaires externe	1 365 093	307 716	0	1 672 809	-77 842	1 594 967
Résultat Opérationnel courant	29 566	1 300	0	30 866	-635	30 231
Autres charges et produits opérationnels	-6 659	-416	-2 608	-9 682	92	-9 590
Résultat Opérationnel	22 907	884	-2 608	21 184	-542	20 642
Charges d'amortissement	-41 978	-321	0	-42 299	2 143	-40 156
Charges de dépréciation nettes des reprises	0	-8	0	-8	8	0
Investissements corporels et incorporels	70 486	-18 424	9 692	61 754	-3 784	57 970
Actifs non courants	557 994	33 232	128 949	720 175	-26 494	693 681
Actifs courants	285 734	384 896	178 089	848 719	-24 844	823 875
Total actifs	843 728	418 128	307 038	1 568 894	-51 338	1 517 556
Passifs non courants	22 146	4 402	364 321	390 869	17 142	408 011
Passifs courants	607 784	233 940	85 662	927 386	-69 288	858 098
Total passifs hors capitaux propres	629 930	238 342	449 983	1 318 255	-52 146	1 266 109

*Ces données sont présentées avant l'incidence de l'application d'IFRS 11, conformément au reporting opérationnel suivi par le Groupe.

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Note 4 – Ecart d'acquisition

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Tourisme Europe	138 226	138 226
Autres	1 799	1 799
Les Senioriales	0	18 926
Total en valeur nette	140 025	158 951

Les écarts d'acquisition ont l'objet d'un test de dépréciation au 30 septembre 2020, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.10 et 6.

Ce test a conduit à la dépréciation de l'écart d'acquisition Les Senioriales, pour un montant de 18 926 milliers d'euros. Sur l'exercice 2018/2019, aucune dépréciation n'avait été constatée.

Valeurs nettes à la clôture de l'exercice :

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Valeurs brutes	181 640	181 640
Pertes de valeur cumulées	-41 615	-22 689
Valeurs nettes	140 025	158 951

Note 5 – Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)	Marques	Autres immobilisations incorporelles	Total immobilisations incorporelles
Au 30 septembre 2018			
Valeurs brutes	105 777	72 771	178 548
Amortissements et dépréciations cumulés	-3 734	-50 207	-53 941
Valeurs nettes	102 043	22 564	124 607
Variations			
Acquisitions	-	13 431	13 431
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	-1 845	-1 845
Dotations aux amortissements	-	-5 267	-5 267
Reclassements	-	-243	-243
Total des variations de l'exercice	-	6 076	6 076
Au 30 septembre 2019			
Valeurs brutes	105 777	84 018	189 795
Amortissements et dépréciations cumulés	-3 734	-55 378	-59 112
Valeurs nettes	102 043	28 640	130 683
Variations			
Acquisitions	0	12 279	12 279
Cessions nettes et mises au rebut nettes	0	-4 825	-4 825
Dotations aux amortissements et dépréciations	-5 321	-7 651	-12 972
Pertes de valeur	0	0	-
Reclassements	0	-248	-248
Total des variations de l'exercice	-5 321	-445	-5 766
Au 30 septembre 2020			
Valeurs brutes	105 777	80 546	186 323
Amortissements et dépréciations cumulés	-9 055	-52 351	-61 406
Valeurs nettes	96 722	28 195	124 917

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2020 correspondent :

- au poste «**Marques**» incluant pour :
 - 85 870 milliers d'euros la marque Center Parcs ;
 - 7 472 milliers d'euros la marque Pierre & Vacances ;
 - 3 236 milliers d'euros la marque Maeva ;
 - 114 milliers d'euros la marque Multivacances ;
 - et pour 30 milliers d'euros la marque Ecolidays.

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.11 « Immobilisations incorporelles »), un test de dépréciation a été réalisé au 30 septembre 2020 pour chacune des marques inscrites au bilan. Au cours de l'exercice 2019/2020, ces tests ont conduit le Groupe à déprécier les marques Sunparks et Senioriales pour un montant respectif de 3 281 milliers d'euros et 2 040 milliers d'euros.

- **au poste «Autres immobilisations incorporelles»** pour 28 195 milliers d'euros. La variation provient essentiellement :
 - de 12 279 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - aux sites web du Groupe (4 088 milliers d'euros),
 - des solutions informatiques développées par le groupe (2 689 milliers d'euros) et aux renouvellements de serveurs (222 milliers d'euros),
 - à la base de suivi clientèle (2 612 milliers d'euros),
 - à des projets pour les services financiers et ressources humaines du groupe (1 586 milliers d'euros),
 - à divers projets informatiques pour (1 082 milliers d'euros).
 - de 4 824 milliers d'euros de diminution du poste relative essentiellement à des mises au rebut de solutions informatiques.

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

Les marques et les écarts d'acquisition ne sont pas amortis 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 1.10 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.11 « 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 généralement 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 du contexte macro-économique 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, dans un contexte de montée en gamme des produits touristiques ;
- à la mise en œuvre de plans d'optimisation des coûts opérationnels et des fonctions supports ;
- et enfin à la politique sélective de renouvellement des baux permettant notamment d'optimiser les charges de loyers.

Concernant les activités immobilières, et plus particulièrement l'activité des Sénioriales, les hypothèses utilisées prennent en compte les projets déjà identifiés ainsi que des données correspondant à des projets futurs.

Au-delà de cette période explicite de projection, les flux de trésorerie sont extrapolés par l'application d'un taux de croissance perpétuelle, qui a été retenu étant en ligne avec le 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 et 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 et la commercialisation 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 2020 et 2019 :

(en milliers d'euros)	30/09/2020			30/09/2019		
	Ecart d'acquisition	Marque	Total	Ecart d'acquisition	Marque	Total
Tourisme Europe	138 226	96 722	234 948	138 226	100 003	238 229
Les Senioriales	0	0	0	18 926	2 040	20 966
Autres Groupes d'UGT	1 799	-	1 799	1 799	-	1 799
Total valeurs nettes	140 025	96 722	236 747	158 951	102 043	260 994

Comme indiqué dans la note relative au recours de la Direction à des estimations et au jugement, et compte tenu du contexte économique actuel lié à la crise sanitaire Covid-19, le Groupe a tenu compte de cette situation dans le cadre de la mise en œuvre de ses tests de dépréciation au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2020.

Hypothèses clé utilisées lors de la détermination des valeurs recouvrables

La crise sanitaire liée au covid-19 s'est traduite au premier semestre 2020 par un arrêt des activités du Groupe à compter de mi-Mars qui a pesé sur les performances opérationnelles et financières du Groupe. En conséquence, les principales hypothèses utilisées pour la détermination des valeurs recouvrables dans le cadre des tests de dépréciation au 30 septembre 2020, reposent sur :

- 1. La mise en œuvre de mesures de prudence dans le plan d'affaires du Groupe, notamment en terme de prix moyen de vente et de taux d'occupation, selon les meilleures estimations du Management à ce stade, compte tenu d'une visibilité limitée sur l'évolution de la crise sanitaire actuelle ;
- 2. Les fondamentaux du Groupe qui devraient lui permettre de rebondir et de retrouver progressivement à partir de 2022 la trajectoire du plan Change up notamment pour Center Parcs et Pierre & Vacances.

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 :

	UGT "Tourisme Europe"
Taux de croissance perpétuelle	1,5% (identique au 30 septembre 2019)
Taux d'actualisation utilisé	10,0% (contre 8,5% au 30 septembre 2019)
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, sans que cette variation ne conduise 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 -12% et +15% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation	Une augmentation et une baisse d'un point du taux d'occupation ont un impact de respectivement +10% et -10% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise 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 +8% et -8% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.
Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge	Une augmentation et une baisse d'un point du taux de marge ont un impact de respectivement +12% et -12% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.

Au 30 septembre 2020, les tests de sensibilité aux hypothèses clés communiquées ci-dessus ne conduisent pas à constater de dépréciation au niveau de l'UGT Tourisme Europe, 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 5,1 points, le prix moyen de vente de plus de 6,2 pour cent, ou le taux de marge opérationnelle de plus de 4,5 points.

A l'inverse, les tests de dépréciation menés sur l'UGT Senioriales au 30 septembre 2020 ont fait apparaître une valeur d'utilité inférieure à la valeur comptable des actifs, conduisant le Groupe à reconnaître dans ces comptes consolidés la dépréciation de l'écart d'acquisition (18 926 milliers d'euros) et de la marque (2 040 milliers d'euros) attachée à cette UGT.

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 2018					
Valeurs brutes	21 125	243 509	292 152	187 599	744 385
Amortissements et dépréciations cumulés	-3 703	-118 937	-222 954	-120 104	-465 698
Valeurs nettes	17 422	124 572	69 198	67 495	278 687
Variations					
Acquisitions	1 934	14 485	27 084	1 037	44 540
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-322	-213	-59	-214	-808
Entrée de périmètre	0	0	0	15	15
Dotations aux amortissements	-430	-8 329	-17 100	-8 422	-34 281
Reclassements	0	858	3 158	-3 818	198
Total des variations de l'exercice	1 182	6 801	13 083	-11 402	9 664
Au 30 septembre 2019					
Valeurs brutes	22 737	257 927	321 976	183 180	785 820
Amortissements et dépréciations cumulés	-4 133	-126 554	-239 695	-127 087	-497 469
Valeurs nettes	18 604	131 373	82 281	56 093	288 351
Variations					
Acquisitions	280	3 921	14 623	14 502	33 326
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-235	-2 661	0	-2 506	-5 402
Entrée de périmètre	0	0	0	0	0
Dotations aux amortissements	-706	-4 264	-16 883	-10 781	-32 634
Reclassements	1 634	-81 680	-5 370	-6 604	-92 020
Total des variations de l'exercice	973	-84 684	-7 630	-5 389	-96 730
Au 30 septembre 2020					
Valeurs brutes	22 524	142 901	285 955	185 737	637 117
Amortissements et dépréciations cumulés	-2 947	-96 212	-211 304	-135 032	-445 495
Valeurs nettes	19 577	46 689	74 651	50 705	191 622

Les immobilisations corporelles, d'une valeur nette comptable de 191 622 milliers d'euros au 30 septembre 2020, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 115 332 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 19 398 milliers d'euros, visant à l'amélioration du mix produit de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 7 156 milliers d'euros pour les villages belges, 5 121 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 3 991 milliers d'euros pour les villages français et 3 130 milliers d'euros pour les villages allemands ;
- des dotations aux amortissements sur la période de 22 197 milliers d'euros ;
- Conformément à l'application d'IFRS 16, les actifs pris en location sont désormais présentés en tant que droits d'utilisation. Ils étaient auparavant consolidés en immobilisations corporelles lorsque le contrat était qualifié de location financement. Le contrat de location financement du Domaine du Lac de l'Ailette d'un montant de 90 661 milliers d'euros au 30 septembre 2019 a été reclassé en droits d'utilisation.
- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe** pour une valeur nette de 71 772 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.

Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 12 929 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation du parc exploité.

Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice est de 11 813 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 2020, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

Note 8 – Droits d'utilisation

Suite à l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1er octobre 2019, le groupe comptabilise un droit d'utilisation et une obligation locative au titre des contrats de location (cf note 1.2 - Evolution du référentiel comptable sur les principes comptables).

Ces derniers portent essentiellement sur les actifs exploités touristiquement par le Groupe qui représentent 98% de l'ensemble des droits d'utilisation.

La variation de la valeur de ces droits d'utilisation au cours de l'exercice 2019/2020 se présente comme suit:

<i>en milliers d'euros</i>	Droits d'utilisation			Total
	Actifs touristiques	Autres actifs immobiliers	Autres actifs non immobiliers	
Au 30 septembre 2019	-	-	-	-
Première application au 1er octobre 2019	2 408 878	41 637	15 442	2 465 957
Augmentations	186 371	9 700	576	196 647
Diminutions et fin anticipée des contrats	-69 646	0	0	-69 646
Dotations aux amortissements et dépréciations	-245 227	-5 623	-8 217	-259 067
Au 30 septembre 2020	2 280 376	45 714	7 801	2 333 891
<i>dont valeur brute</i>	<i>3 759 437</i>	<i>60 043</i>	<i>25 417</i>	<i>3 844 897</i>
<i>dont amortissements cumulés</i>	<i>-1 479 061</i>	<i>-14 329</i>	<i>-17 616</i>	<i>-1 511 006</i>

Note 9 – Titres mis en équivalence

En application de la norme IFRS11, les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 30 septembre 2020, les sociétés consolidées par mise en équivalence sont les suivantes :

- Les entités du Groupe Adagio (50%) ;
- Les entités du Groupe Villages Nature (50%, à l'exception de la SNC Nature Hébergements 1)
- La SNC Nature Hébergements 1 (37,5%) ;
- La SAS Foncière Presqu'île de la Touques (50%) ;
- La Financière Saint-Hubert SARL (55%) ;
- Les Séniories Ville de Castanet (50%) ;
- Les Séniories Ville de Tourcoing (50%) ;
- Les Séniories Ville de Cesson Sevigné (50%) ;
- Les Séniories en Ville de Fontenay aux Roses (50%) ;
- Les Séniories en ville de Saint Avé (50%) ;
- SCCV Les Séniories en ville de Schiltigheim (50%) ;
- SCCV Les Senioriales d'Angers (50%) ;
- Immalliance Seniors Le Pin (50%)
- Beau Village Limited (44%) ;
- SCCV Nantes Russeil (50%) ;
- SNC Caen Meslin (40%) ;
- SCCV Palaiseau RT(50%) ;
- SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1 (50%) ;

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Beau Village limited	2 480	3 966
Adagio	1 942	12 182
Les Séniories	1 991	1 350
Autres coentreprises	188	686
Valeur nette des titres mis en équivalence	6 601	18 184

Par ailleurs, certaines coentreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit essentiellement des sociétés Villages Nature pour lesquelles la valeur des titres est présentée au passif du bilan sur la ligne « Provisions à caractère non courant » pour un montant de 65 401 milliers d'euros au 30 septembre 2020.

- **Informations financières résumées des principales co-entreprises**

Les informations financières (à 100%) résumées de chacune des principales co-entreprises sont présentées ci-dessous. Ces montants sont issus des états financiers des co-entreprises, établis en application des normes IFRS et des principes comptables du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs. Les données sont présentées avant éliminations des données intragroupe.

- Compte de résultat 2019/2020

Compte de résultat synthétique des coentreprises (données présentées à 100%)	Adagio	Villages Nature	Autres
Chiffres d'affaires	57 194	46 166	26 958
Achats et services extérieurs	-42 082	-30 956	-27 226
Charges de personnel	-19 438	-6 616	0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-9 053	-24 484	-1 150
Autres charges et produits d'exploitation	285	259	63
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-13 095	-15 631	-1 355
Autres charges et produits opérationnels	-364	-86	0
RESULTAT OPERATIONNEL	-13 459	-15 717	-1 355
Coût de l'endettement financier net	-2 152	-12 798	-176
Autres charges et produits financiers	-47	-999	-1
RESULTAT FINANCIER	-2 199	-13 797	-177
Résultat avant impôt	-15 657	-29 514	-1 532
Charge d'impôt	-1 409	-2 808	390
RESULTAT NET (données à 100%)	-17 066	-32 322	-1 142
Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)	50%	50%	n/a
Quote-part de résultat revenant au groupe	-8 533	-16 161	-487

Total
-25 181

Compte de résultat 2018/2019

Compte de résultat synthétique des coentreprises (données présentées à 100%)

	Adagio	Villages Nature	Autres
Chiffres d'affaires	99 448	62 267	23 892
Achats et services extérieurs	-63 081	-54 794	-24 839
Charges de personnel	-22 239	-8 093	0
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-2 720	-9 975	-819
Autres charges et produits d'exploitation	-240	-1 106	326
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	11 168	-11 701	-1 494
Autres charges et produits opérationnels	-87	-99	0
RESULTAT OPERATIONNEL	11 081	-11 800	-1 494
Coût de l'endettement financier net	-5	-3 674	-559
Autres charges et produits financiers	444	-886	0
RESULTAT FINANCIER	439	-4 560	-559
Résultat avant impôt	11 520	-16 360	-2 054
Charge d'impôt	-3 756	413	-26
RESULTAT NET (données à 100%)	7 764	-15 947	-2 080
Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)	50%	50%	n/a
Quote-part de résultat revenant au groupe	3 882	-7 973	-2 246

Total

-6 337

Outre le résultat réalisé par des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, l'agrégat du compte de résultat « Quote-part du résultat net des mises en équivalence » inclut également l'incidence des accords stratégiques en Chine conclus au cours de l'exercice 2018/2019.

- Bilan au 30 septembre 2020 (données financières à 100%)

En milliers d'euros

ACTIF	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
ACTIFS NON COURANTS	67 780	250 363	5 283
ACTIFS COURANTS	38 105	171 367	86 818
TOTAL DE L'ACTIF	105 885	421 730	92 101

PASSIF	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
CAPITAUX PROPRES	3 897	-129 711	6 994
PASSIFS NON COURANTS	33 872	209 508	473
PASSIFS COURANTS	68 116	341 932	84 635
TOTAL DU PASSIF	105 885	421 730	92 101

- Bilan au 30 septembre 2019 (données financières à 100%)

En milliers d'euros

ACTIF	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
ACTIFS NON COURANTS	33 084	67 408	8 864
ACTIFS COURANTS	66 051	179 780	59 351
TOTAL DE L'ACTIF	99 135	247 188	68 215

PASSIF	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
CAPITAUX PROPRES	24 430	-84 686	11 302
PASSIFS NON COURANTS	3 434	48 796	880
PASSIFS COURANTS	71 270	283 078	56 033
TOTAL DU PASSIF	99 135	247 188	68 215

Note 10 – Titres de participation non consolidés

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Valeurs brutes	804	437
Dépréciations	-	-
Valeurs nettes	804	437

Les autres « Titres de participation non consolidés » correspondent à des titres de participation dans diverses sociétés, dans lesquelles le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs ne détient pas le contrôle et n'exerce pas d'influence notable.

Note 11 – Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Prêts et autres immobilisations financières bruts	37 087	38 565
Dépréciations	- 1 221	- 774
Total	35 866	37 791

Les « **Prêts et autres immobilisations financières** », dont la valeur nette comptable au 30 septembre 2020 s'élève à 35 866 milliers d'euros, comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.

Note 12 – Stocks et encours

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Encours	139 776	154 786
Produits finis	28 172	16 908
Programmes immobiliers bruts	167 948	171 694
Dépréciations	-22 782	-2 408
Programmes immobiliers nets	145 166	169 286
Stocks divers	5 756	8 415
Total	150 922	177 701

Le détail de la contribution de chacun des programmes immobiliers à la valeur nette du stock est présenté dans la note 13.

Les dépréciations constatées au 30 septembre 2020 sont relatives à la refonte de divers projets immobiliers Center Parcs en France, dont Center Parcs Poligny, Center Parcs Le Rousset et Center Parcs Bois Francs.

Note 13 – Contribution des programmes immobiliers à la valeur nette des stocks

La valeur nette des stocks diminue de 24 119 milliers d'euros durant l'exercice 2019/2020.

Cette évolution s'explique notamment par l'abandon du projet d'implantation d'un Domaine Center Parcs sur la commune de Roybon, en Isère, valorisé 40 715 milliers d'euros en stocks. Depuis plus de 10 ans, des procédures judiciaires contestant les autorisations administratives ont fait obstacle à la réalisation du projet. L'autorisation de défrichement, indispensable à sa réalisation, étant devenue caduque, et l'accès du site étant bloqué par des « zadistes » occupant illégalement le terrain depuis 2014, Center Parcs a décidé de se retirer de ce projet. Cet abandon a généré une sortie de stocks d'un montant de 40 715 milliers d'euros reflétée en autres charges opérationnelles au cours de l'exercice 2019/2020.

Le site de Méribel présente également une baisse de 12 555 milliers d'euros de la valeur des stocks, consécutive à la livraison du site en décembre 2019.

A l'inverse, le Groupe enregistre une augmentation des stocks relatifs aux programmes immobiliers en-cours de construction, essentiellement le site de Center Parcs Sud-Ouest (augmentation de 22 753 milliers d'euros) et le site d'Avoriaz Hermine Loisirs (augmentation de 19 050 milliers euros).

(en milliers d'euros)	Pays	Stocks 30/09/2020	Stocks 30/09/2019	Variation
Center Parcs - Sud Ouest	France	45 109	22 356	22 753
Programmes immobilier Sénioriales	France	37 121	40 046	-2 925
Avoriaz Hermine Loisirs	France	19 050	0	19 050
Presqu'île de la Touques	France	6 775	3 889	2 886
Center Parcs - Allgäu	Allemagne	4 803	128	4 675
PV Aime La Plagne	France	3 806	5 907	-2 101
Center Parcs - Bisingen	Allemagne	2 669	429	2 240
Meribel ravines	France	2 269	14 824	-12 555
Salou	Espagne	1 914	2 187	-273
Center Parcs - Heiderbos	Pays-Bas	1 903	349	1 554
Center Parcs - Bois Francs	France	1 801	7 652	-5 851
Avoriaz Téléphérique	France	1 388	980	408
Empuriabrava	Espagne	1 205	5 198	-3 993
Avoriaz Crozats loisirs	France	1 197	4 289	-3 092
Center Parcs - Erperheide	Belgique	1 141	367	774
Puerto	Espagne	1 003	1 073	-70
Center Parcs - Eifel	Allemagne	726	460	266
Center parcs - De haan	Belgique	720	0	720
Saint-Cast Le Guildo	France	719	107	612
Belle Dune Village	France	600	2 094	-1 494
Center Parcs - Kempervennen	Pays-Bas	537	599	-62
Center Parcs - Meerdal	Pays-Bas	534	338	196
Center Parcs - Huttenheugte	Pays-Bas	520	346	174
Terrazas	Espagne	449	449	0
Center Parcs - Vossemereen	Belgique	422	399	23
Center Parcs - Brombachsee	Allemagne	394	0	394
Center Parcs - Poligny	France	367	4 884	-4 517
Flaine Montsoleil	France	351	116	235
Center Parcs - Le Rousset	France	310	4 769	-4 459
Center Parcs - Roybon	France	2	40 717	-40 715
Divers programmes immobiliers		5 362	4 332	1 030
Total des stocks Pierre & Vacances Center Parcs		145 166	169 286	-24 119

Note 14 - Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Immobilier	185 030	143 220
Tourisme	98 371	109 001
Prestations de services	8 898	8 638
Créances clients brutes	292 299	260 859
Immobilier	-1 544	-362
Tourisme	-10 217	-5 965
Prestations de services	-40	-2174
Dépréciations	-11 801	-8 501
Total	280 498	252 358

Au 30 septembre 2020, la valeur nette des créances clients et comptes rattachés augmente de 28 140 milliers d'euros. Cette augmentation est principalement imputable à l'activité immobilière pour 41 810 milliers d'euros, essentiellement relatif au programme de construction du Center Parcs Sud-Ouest.

L'activité touristique présente quant à elle une diminution de 10 630 milliers d'euros reflétant le moindre niveau de réservations touristiques à la clôture 19/20.

L'échéancier des créances clients et comptes rattachés est présenté en note 26.

Note 15 – Autres actifs courants

15.1 – Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Avances et acomptes versés	44 358	26 454
Etats – impôts et taxes	59 368	62 405
Autres créances	91 084	47 330
Valeurs brutes	194 810	136 189
Provisions	-4 775	-1 983
Autres débiteurs nets	190 035	134 206
Autres charges constatées d'avance	17 808	51 205
Charges constatées d'avance	17 808	51 205
Total Autres actifs courants	207 844	185 411

Les autres actifs courants s'élèvent à 207 844 milliers d'euros au 30 septembre 2020, en hausse de 22 433 milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2019. Cette variation provient essentiellement d'une position plus élevée d'avances et acomptes versés (17 904 milliers d'euros), de l'augmentation de 43 754 milliers d'euros des autres créances (en raison de l'émission d'avoirs covid-19 suite à la fermeture de nos sites), compensée par une forte réduction des charges constatées d'avance (-33 397 milliers d'euros), essentiellement suite à l'application de la norme IFRS 16 relative aux loyers.

15.2 – Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Comptes courants externes	101 494	87 859
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	10 991	5 740
Total	112 485	93 599

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants débiteurs de co-entreprises ainsi que divers prêts « Propriétés Pierre & Vacances ».

Le poste comptes courants externes est principalement composé des comptes courants vis-à-vis de Village Nature.

Note 16 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

(En milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Trésorerie	205 294	114 776
Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	30	30
Trésorerie et équivalents de trésorerie	205 324	114 806
Soldes bancaires créditeurs	-7 051	-1 289
Trésorerie nette	198 273	113 517

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des SICAV monétaires souscrites auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan, et répondent aux critères fixés par l'AMF détaillés note 1.18 « Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

Note 17 – Capitaux propres Groupe

Capital et primes d'émission

Au 30 septembre 2020, le capital social s'élève à 98 934 630 euros et se décompose de 9 893 463 actions dont :

- 9 891 447 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros (dont 738 actions ordinaires émises au résultat de la conversion en date du 6 avril 2020 de 738 actions de préférence de catégorie A, 426 actions ordinaires émises au résultat de la conversion en date du 6 avril 2020 de 17 actions de préférence de catégorie B, et 88 560 actions ordinaires émises au résultat de la conversion en date du 22 juillet 2020 de 738 actions de préférence de catégorie A) ;
- 1 349 actions de préférence de catégorie B d'une valeur nominale de 10 euros, qui seront converties de plein droit en un maximum de 136.600 actions ordinaires au 28 février 2022, selon la parité de conversion statutaire ;
- 667 actions préférence de catégorie C d'une valeur nominale de 10 euros, qui seront converties de plein droit en un maximum de 66.700 actions ordinaires au 28 février 2022, selon la parité de conversion statutaire ;

Les actions de préférence de catégorie A ont été totalement converties en actions ordinaires le 6 avril 2020 et le 22 juillet 2020.

Le capital est divisé en 9 891 447 actions ordinaires, 1 349 actions de préférence de catégorie B et 667 actions de préférence de catégorie C. Les actions de préférence de catégories B et C n'ont pas de droit de vote attaché.

Au cours de l'exercice 2019/2020, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 9 556 358 actions.

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2019/2020 et 2018/2019 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2020	30/09/2019
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	9 805 232	9 804 565
Nombre d'actions émises durant l'année (prorata temporis)	17 283	303
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	-267 508	-269 077
Nombre moyen pondéré d'actions	9 555 007	9 535 791
<i>Effet dilutif</i>		
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	475 710	357 400
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	10 030 717	9 893 191

Actions propres :

Au cours de l'exercice 2019/2020, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs a attribué définitivement 88 231 actions propres aux salariés bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis en 2017 et 2018.

Par ailleurs, dans le cadre de l'animation du cours de bourse, le Groupe a également procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'autocontrôle générant une entrée de trésorerie nette de 98 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2020, le Groupe détient ainsi 264 587 actions propres pour un montant total de 5 483 milliers d'euros.

Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 5 février 2020 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2019/2020.

Note 18 – Provisions

(en milliers d'euros)	30/09/2019	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2020
Rénovations	7 502	1 221	0	0	0	8 723
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	17 987	65	-2 117	0	-678	15 257
Provisions pour litiges	3 518	3 432	-1 035	-33	35	5 917
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	2 130	18 063	-1 836	-1	0	18 356
Provisions pour pertes sur contrats	0	3 137				3 137
Provisions pour titres négatifs	43 684				23 021	66 705
Autres provisions	1 388		-1 388	0	0	0
Total	76 209	25 985	-6 443	-34	22 378	118 095
<i>Part non courante</i>	68 299					96 876
<i>Part courante</i>	7 910					21 219

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.21 « Provisions »).

Les provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites sont notamment liées à la réorganisation du Groupe dans le cadre du projet Change up, ainsi qu'à la politique sélective de renouvellement des baux, conduisant à la fermeture de sites déficitaires.

La provision pour titres négatifs qui s'élève à 66 705 milliers d'euros au 30 septembre 2020, en augmentation de 23 021 milliers d'euros sur l'exercice 2019/2020, porte essentiellement sur les titres des sociétés Villages Nature.

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Rénovations	8 533	7 314
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	13 998	16 361
Provisions pour litiges	3 733	897
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	770	135
Provisions pour pertes sur contrats	3 137	0
Provisions pour titres mis en équivalence négatifs	66 705	43 592
Provisions à caractère non courant	96 876	68 299
Rénovations	190	188
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	1 259	1 626
Provisions pour litiges	2 184	2 621
Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites	17 586	1 995
Provisions pour pertes sur contrats	0	0
Autres provisions	0	1 480
Provisions à caractère courant	21 219	7 910
Total	118 095	76 209

Provision pour litiges

Les provisions pour litiges s'élevaient à 5 917 milliers d'euros au global, dont 2 184 milliers d'euros présentent un caractère courant et 3 733 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. C'est le cas notamment des contentieux que le Groupe pourrait avoir avec des clients, fournisseurs, propriétaires ou autres tiers. 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 2019	422	140	2 956	3 518
Nouveaux litiges	2 991		441	3 432
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	-30		-1 004	-1 035
Reprises non utilisées			-33	-33
Reclassement et variations de périmètre	0	-18	53	35
Solde des provisions au 30 septembre 2020	3 383	122	2 413	5 917

Les principaux nouveaux litiges portent avec des prestataires de l'activité tourisme du groupe, dont 1 533 milliers de provision en Italie et 1 400 milliers d'euros en France.

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, au 30 septembre 2020, ni individuellement, ni au global, de caractère significatif sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

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 1.22 « Engagements de retraite et autres avantages assimilés »). Les engagements nets enregistrés concernent principalement la France au 30 septembre 2020. Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation sont les suivantes :

	30/09/2020	30/09/2019
	France	France
Taux d'actualisation	0,75%	0,25%
Taux de progression des salaires	2,50%	1,70%
Taux d'inflation	1,75%	1,50%

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 (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

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

(en milliers d'euros)	30/09/2020			30/09/2019		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	136 828	6 161	142 989	152 346	8 224	160 570
Juste valeur des actifs du régime	127 732		127 732	142 583		142 583
Passif net au bilan	9 096	6 161	15 257	9 763	8 224	17 987

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020			Exercice 2018/2019		
	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dettes actuarielles à l'ouverture	9 763	8 224	17 987	8 026	7 098	15 124
Coût des services rendus	819	851	1 669	689	447	1 136
Coût financier	23	17	40	110	96	206
Rendement des actifs du régime	0	0	0	0	0	0
Cotisations et prestations versées	-839	-459	-1 299	-853	-490	-1 343
Ecart actuariels comptabilisés	-670	-2 471	-3 141	1 790	446	2 236
Coût des services passés	0	0	0	0	624	624
Variation périmètre	0	0	0	0	2	2
Dettes actuarielles au 30 septembre	9 096	6 161	15 257	9 763	8 224	17 987

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	142 583	114 509
Rendement effectif des actifs du régime	314	1 590
Cotisations perçues employeur	885	749
Cotisations perçues des participants au régime	357	345
Prestations versées et dépenses de la période	- 2 766	- 2 595
Ecart actuariel	- 13 641	27 985
Juste valeur des placements à la date de clôture	127 732	142 583

Etude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du régime de 5 865 milliers d'euros. A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 6 274 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)	30/09/2020	30/09/2019
Assurance	127 732	142 583
Juste valeur	127 732	142 583

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 5 556 milliers d'euros.

A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 5 933 milliers d'euros.

Note 19 – Dettes financières

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
<u>Dettes financières à long terme</u>		
Emprunts auprès des établissements de crédit	253 163	0
Emprunt obligataire	233 314	232 502
Crédits d'accompagnement	30 341	2 226
Contrats de location financement	0	94 498
Autres dettes financières	1 320	849
<i>Sous-total part à long terme</i>	518 138	330 075
<u>Dettes financières à court terme</u>		
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 454	3 673
Crédits d'accompagnement	6 245	4 968
Contrats de location financement	0	3 369
Soldes bancaires créditeurs (y compris la part tirée des crédits revolving)	7 051	1 289
<i>Sous-total part à court terme</i>	17 750	13 299
Total	535 888	343 374

Au cours de l'exercice 2019/2020, les dettes financières ont augmenté de 192 514 milliers d'euros, dont :

- +282 959 milliers d'euros d'encaissement et de remboursement d'emprunts, qui apparaissent parmi les opérations de financement du tableau de flux de trésorerie et correspondent principalement à l'obtention du Prêt Garanti par l'Etat ;
- +5 762 milliers d'euros liés à l'augmentation des découverts bancaires ;
- (82) milliers d'euros de diminution des intérêts courus (qui apparaissent sur la ligne « Intérêts payés » du tableau de flux de trésorerie) ;
- +466 milliers d'euros de charges financières notamment liées à l'application du taux d'intérêt effectif ;
- Au reclassement des dettes de contrat de location financement en obligations locatives pour un montant de (96 591) milliers d'euros, suite à la première application de la norme IFRS 16.

Les emprunts auprès des établissements de crédit et les crédits d'accompagnement correspondent essentiellement au 30 septembre 2020 :

- à l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 6 décembre 2017, d'un montant nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 1^{er} avril 2023. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles sous conditions jusqu'au 25 mai 2021, puis à tout moment. Cette émission est assortie d'un coupon de 2,00% payable semestriellement à terme échu le 1er avril et le 1er octobre de chaque année.
Au 30 septembre 2020, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 98 127 milliers d'euros.

- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60 000 milliers d'euros, à échéance décembre 2022. Cette émission a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Le taux initial de 4,25% a été contractuellement porté à 4,50% puis ramené à son taux initial de 4,25% suite à la signature de l'avenant à la convention de crédit signé en juin 2020.
Au 30 septembre 2020, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 59 674 milliers d'euros.
- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 14 février 2018 d'un montant nominal de 76 000 milliers d'euros, à échéance février 2025. Cette émission a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Le taux initial de 3,90% a été contractuellement porté à 4,25% puis ramené à son taux initial de 3,90% suite à la signature de l'avenant à la convention de crédit signé en juin 2020.
Au 30 septembre 2020, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 75 512 milliers d'euros.

Le Groupe a obtenu, en juin 2020, auprès de son pool bancaire, un Prêt Garanti par l'Etat (« PGE »), d'un montant de 240 millions d'euros.

Ce crédit bénéficie ainsi d'une garantie de l'Etat français à hauteur de 90% du montant emprunté, dans le cadre des dispositions de la Garantie PGE, conformément aux termes de la Réglementation PGE : article 6 de la Loi n° 2020-289 du 23 mars 2020 de Finances Rectificative pour 2020.

Les principales caractéristiques de la Convention de Crédit relative au PGE obtenu par le Groupe sont les suivantes :

- L'emprunt est comptabilisé dans les comptes consolidés net des frais de transaction supportés pour un montant de 239,7 million d'euros au 30 septembre 2020 ;
- L'emprunt est enregistré 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, l'emprunt est comptabilisé au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif (cf principes comptables 1.23), la différence entre le coût et la valeur de remboursement étant comptabilisée dans le compte de résultat sur la durée des emprunts ;
- La maturité initiale de l'emprunt est d'une année, telle que définie dans la Convention de Crédit comme étant la Date d'Echéance Initiale, c'est-à-dire juin 2021 (premier anniversaire de la Date de Tirage) ; avec la faculté pour le Groupe de proroger la maturité de 5 ans supplémentaires ;
- Dans l'hypothèse d'une prorogation de l'emprunt pour une période maximale permise dans la Convention de Crédit PGE, et compte tenu de ce qui précède, l'échéancier de remboursement serait le suivant :

Echéances	Solde (en milliers d'euros) au
	30/09/2020
Année N+1	0
Année N+2	24 000
Année N+3	36 000
Année N+4	48 000
Année N+5	60 000
Année > N+5	71 717
TOTAL	239 717

En complément, plus spécifiquement pour l'activité immobilière, le groupe dispose également des dettes financières suivantes :

- Un emprunt d'un montant nominal de 12 500 milliers d'euros mis en place dans le cadre du développement immobilier du programme Avoriaz Hermine Loisir.
- Des crédits d'accompagnement de 36 586 milliers d'euros mis en place dans le cadre du développement immobilier, dont principalement :

- 27 748 milliers d'euros liés au programme immobilier SNC Sud-Ouest Cottages ;
- 5 453 milliers d'euros liés au programme immobilier Les Senioriales en Ville du Teich ;
- 2 593 milliers d'euros liés au programme immobilier Les Senioriales de Pourrières ;
- 792 milliers d'euros liés au programme immobilier des Senioriales de la Rochelle Laleu ;

Par ailleurs, au 30 septembre 2020, le Groupe dispose de 5 lignes de crédit non tirées pour un montant de 234 millions d'euros.

Ventilation par échéance :

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

Echéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	30/09/2020 (*)	30/09/2019
Année N+1	17 750	13 299
Année N+2	24 000	5 467
Année N+3	224 142 (**)	3 253
Année N+4	61 446	160 737
Année N+5	135 512 (***)	3 811
Année > N+5	73 038	156 807
TOTAL	535 888	343 374

(*) sous hypothèse d'une prorogation de 5 ans du PGE.

(**) dont 96 521 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type ORNANE et 59 164 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

(***) dont 75 270 milliers d'euros liés d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

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 2020 concernent les retraitements des emprunts obligataires. Le nominal des dettes financières contractées à taux fixe s'élève à 486,5 millions d'euros. L'essentiel de la dette porte intérêt entre 2,00% et 4,50%.

Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/20 (en millions d'euros)	Taux
Emprunt obligataire			
06/12/2017	01/04/2023	98,1	2,00%
14/02/2018	14/02/2025	75,5	4,25%
19/07/2016	31/12/2022	59,7	4,50%
Emprunt auprès des établissements de crédit			
10/06/2020	10/06/2026	239,7	
30/12/2019	30/12/2023	12,5	2,00%
25/03/2020	30/03/2024	0,9	2,00%
Total		486,5	

Taux variable :

Le nominal des emprunts auprès des établissements de crédit et des crédits d'accompagnement contractés à taux variable s'élève à 36 586 milliers d'euros avec un taux Euribor 3 mois + marge.

Afin de gérer le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêt sur les emprunts à taux variable, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs a conclu par le passé des contrats d'échange de taux d'intérêts.

Compte tenu d'une faible utilisation attendue des lignes à taux variable, le Groupe n'a pas contracté d'instruments financiers de couverture.

L'analyse des emprunts auprès des établissements de crédit et des crédits d'accompagnement à taux variable est la suivante :

Emprunts et crédits d'accompagnement



Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/20 (en millions d'euros)	Taux
Crédits d'accompagnement :			
15/09/2017	02/12/2022	27,7	Euribor 3 mois + marge
20/07/2018	30/09/2020	5,5	Euribor 3 mois + marge
18/05/2018	16/02/2023	2,6	Euribor 3 mois + marge
02/08/2019	02/08/2021	0,8	Euribor 3 mois + marge
Sous-total		36,6	
TOTAL		36,6	

Sûretés :

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Avals et cautions	152 740	186 962
Hypothèques	0	6 000
Total	152 740	192 962

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 151 575 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 ;

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

Échéances	Solde (en milliers d'euros) au	
	30/09/2020	30/09/2019
Année N+ 1	4 609	29 204
Année N+ 2	6 059	7 351
Année N+ 3	5 197	5 440
Année N+ 4	5 534	4 894
Année N+ 5	5 862	5 197
Année > N+ 5	125 479	140 876
Total	152 740	192 962

Note 20 – Instruments Financiers

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

Les instruments financiers sont classés selon les modalités définies par IFRS 9.

(en milliers d'euros)	Catégorie IFRS 9	30/09/2020	30/09/2019
		Valeur comptable	Valeur comptable
ACTIFS			
<i>Titres de participation non consolidés</i>	<i>Actifs à la juste valeur par autres éléments du résultat global</i>	804	437
<i>Créances rattachées</i>	<i>Actifs au coût amorti</i>	2	1
<i>Prêts et autres immobilisations financières</i>	<i>Actifs au coût amorti</i>	35 864	37 790
Actifs financiers non courants		36 669	38 227
Clients et comptes rattachés	<i>Actifs au coût amorti</i>	280 498	252 358
Autres actifs courants*	<i>Actifs au coût amorti</i>	86 310	45 347
Actifs financiers courants	<i>Actifs au coût amorti</i>	112 485	93 599
Trésorerie et équivalents de trésorerie	Actifs à la juste valeur par résultat	205 324	114 806
Instruments dérivés actif	Cf. note 20 – Instruments de couverture	-	-
PASSIFS			
<i>Emprunts auprès des établissements de crédit</i>	<i>Passifs au coût amorti</i>	257 617	3 673
<i>Emprunt obligataire</i>	<i>Passifs au coût amorti</i>	233 314	232 502
<i>Contrat de location financement</i>	<i>Passifs au coût amorti</i>	0	97 867
<i>Soldes bancaires créditeurs</i>	<i>Passifs au coût amorti</i>	7 051	1 289
<i>Crédits d'accompagnement</i>	<i>Passifs au coût amorti</i>	36 586	7 194
<i>Autres dettes financières</i>	<i>Passifs au coût amorti</i>	1 320	849
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)		535 888	343 374
Autres passifs non courants	<i>Passifs au coût amorti</i>	9	9
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	<i>Passifs au coût amorti</i>	265 998	340 388
Autres passifs courants*	<i>Passifs au coût amorti</i>	204 835	141 501
Instruments financiers	Passifs financiers à la juste valeur	-	-
Autres passifs financiers courants	<i>Passifs au coût amorti</i>	16 432	19 820

* Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme "instruments financiers" au sens d'IFRS 9, 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.

Note 21 – 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 et Vacances-Center Parcs. Les excédents de trésorerie des filiales sont remontés sur l'entité centralisatrice du Groupe (Pierre et Vacances FI), qui en assure la redistribution à celles qui ont des besoins, et peut être amenée, en fonction des évolutions de marché attendues, à placer 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 et Vacances-Center Parcs considère qu'il n'est pas soumis à une concentration du risque de crédit. La Direction du Groupe Pierre et 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 78% 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 limitée pour le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

Risque de liquidité

Au 30 septembre 2020, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 198 273 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (205 294 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (7 051 milliers d'euros).

De plus, comme indiqué dans la note 19, le Groupe bénéficie de 4 lignes de crédit confirmées, ainsi qu'une ligne de crédit revolving. Au 30 septembre 2020, aucune de ces lignes n'est utilisée.

Par ailleurs, comme indiqué dans les faits marquants, les différents scénarios de prévisions de trésorerie à douze mois (fonction notamment des périodes de fermetures administratives et ajustements des charges d'exploitation liés à ces fermetures) permettent de confirmer l'absence de risque de liquidité sur cet horizon.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2020, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2020	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	257 617	4 455	181 445	71 717
Emprunt obligataire	233 314	0	233 314	0
Autres dettes financières	37 906	6 245	30 341	1 320
Soldes bancaires créditeurs	7 051	7 051	-	-
Dettes financières brutes	535 888	17 751	445 100	73 037
Equivalents de trésorerie	-30	-30	-	-
Trésorerie active	-205 294	-205 294	-	-
Endettement financier net	330 564	-187 573	445 100	73 037

Pour rappel, le détail de l'endettement financier et l'échéancier de chacune des dettes sont présentés en note 19.

Le Groupe Pierre et 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 ».

Dans le cadre du refinancement de la dette « Corporate » réalisé en mars 2016, un seul ratio financier est 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).

Le Groupe a pu bénéficier sur l'exercice d'un certain nombre d'aménagements sur les financements avec notamment l'exonération du respect du ratio financier au 30 septembre 2020, et l'assouplissement du ratio à respecter au 30 septembre 2021, qu'il conviendra de renégocier en fonction de l'évolution de la deuxième vague liée au Covid-19, et de ses impacts sur l'exploitation touristique.

Par ailleurs, l'échéance de la ligne revolving de 200 millions d'euros, de maturité initiale mars 2021, a été prolongée de 18 mois.

Au 30 septembre 2020, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2020	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières	48 341	12 426	32 336	3 580

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 lorsque ces derniers présentent une forte volatilité ou une anticipation de forte hausse. Pour cela, le Groupe peut être amené à utiliser des instruments financiers dérivés de couverture tels que des swaps ou des caps de taux d'intérêt. Ainsi, le résultat financier du Groupe Pierre et 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 2020, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

En milliers d'euros	30/09/2020	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts - taux fixe (1)	486 476	0	414 759	71 717
Emprunts - taux variables	36 586	6 245	30 341	-
Autres passifs	1 320	-	-	1 320
Intérêts courus non échus	4 455	4 455	-	-
Passifs financiers	528 837	10 700	445 100	73 037
Prêts - taux fixe	5 251	478	1 920	2 853
Prêts - taux variables	23 096	2 742	20 354	-
Equivalents de trésorerie - taux variables	30	30	-	-
Actifs financiers	28 377	3 250	22 274	2 853
Position nette	500 460	7 450	422 826	70 184

(1) Le Prêt Garanti par l'Etat a été considéré à taux fixe et inclus dans cette ligne.

En raison de la faible position nette des emprunts et prêts à taux variables, une variation à la hausse ou à la baisse de 1% des taux d'intérêt court terme aurait eu une incidence très marginale sur le résultat financier de l'exercice 2019/2020.

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 22 – Obligations locatives

Au 30 septembre 2020, la variation des obligations locatives se décompose comme suit:

<i>en milliers d'euros</i>	Total
<u>Au 30 septembre 2019</u>	<u>-</u>
Première application au 1er octobre 2019	2 932 781
Augmentations, modifications contractuelles et charge d'intérêts	265 915
Fin anticipée des contrats	-143 471
Paiements de loyers	-171 020
<u>Au 30 septembre 2020</u>	<u>2 884 205</u>
<i>dont part courante</i>	212 591
<i>dont part non courante</i>	2 671 614

L'échéancier par année d'échéance des contrats se décompose comme suit:

en milliers d'euros	par année d'échéance					Total
	< 1 an	< 2 ans	< 3 ans	< 4 ans	5 ans et plus	
Obligations locatives	24 657	38 844	40 817	47 973	2 731 914	2 884 205

Note 23 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Tourisme	206 863	260 927
Immobilier	45 197	62 074
Prestations de services	13 937	17 387
Total	265 997	340 388

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une diminution de 74 391 milliers d'euros essentiellement sur le secteur Tourisme (baisse 54 064 milliers d'euros), reflétant la baisse d'activité provoquée de la crise sanitaire COVID-19.

L'échéancier des dettes fournisseurs est présenté en note 26.

Note 24 – Autres passifs courants et non courants

24.1 – Autres passifs courants et non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Avances et acomptes reçus	168 519	146 121
TVA et autres dettes fiscales	63 293	63 538
Personnel et organismes sociaux	70 853	65 095
Passif lié aux contrats de locations	9	9
Autres dettes	133 982	76 406
Autres dettes d'exploitation	436 656	351 169
Ventes immobilières et fonds de concours	142 692	88 702
Produits constatés d'avance divers	29 565	36 819
Produits constatés d'avance	172 257	125 521
Total Autres passifs	608 913	476 690
Autres passifs courants	608 904	476 681
Autres Passifs non courants	9	9

L'augmentation de 132 223 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » provient essentiellement de la hausse des autres dettes d'exploitation de 57 576 milliers d'euros et des produits constatés d'avance pour 46 736 milliers d'euros plus particulièrement dans le secteur immobilier.

L'augmentation du poste des avances et acomptes reçus est principalement dû à la situation sanitaire du Covid-19 qui a entraîné une augmentation des avances et acomptes reçus en ventes directes clients.

L'augmentation des autres dettes fait suite à l'émission d'avoires à destination des clients lors de la fermeture administrative des sites décidées par les Autorités Publiques.

L'augmentation des produits constatés d'avance fait suite aux ventes immobilières réalisées au cours de l'exercice 2019/2020 portant sur des programmes immobiliers en cours de développement (essentiellement le programme Center Parcs Sud-Ouest). Ces ventes seront reconnues en chiffre d'affaires au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobilier concernés.

24.2 – Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Comptes courants externes	16 432	19 820
	16 432	19 820

Les « Passifs financiers courants » correspondent essentiellement aux comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou partenaire.

Note 25 – Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2019/2020 se présente de la manière suivante :

	30/09/2019	Variation cash	Autres variations	Incidence de la première application IFRS 16 et IFRIC 23	30/09/2020
Stocks bruts	180 486	-6 370	0		174 116
Dépréciation des stocks	-2 785	-20 409	0		-23 194
Valeur nette des stocks	177 701	-26 779	0		150 922
Créances clients et comptes rattachés	252 358	30 732	-2 592		280 498
Autres actifs courants et actifs financiers courants	279 010	39 210	11 041	-8 933	320 329
Total des actifs du BFR	A 709 069	43 163	8 450	-8 933	751 750
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	340 388	-21 000	2 570	-55 960	265 997
Autres passifs courants et passifs financiers courants	496 521	125 322	1 376	2 117	625 336
Total des passifs du BFR	B 836 908	104 322	3 945	-53 843	891 332
Besoin en fonds de roulement	A-B (127 839)	(61 159)	4 505	44 910	(139 583)
<i>dont variation des dettes et créances non opérationnelles</i>			(14 197)		
<i>dont variation des dettes et créances opérationnelles</i>			(46 963)		

Le besoin en fond de roulement est impacté de la première application des nouvelles normes IFRS 16 et IFRIC 23. Les autres variations sont quant à elles des reclassements bilanciaux sans incidence trésorerie.

Les autres variations incluent essentiellement des reclassements bilanciaux, ainsi que des effets des change ou l'incidence de changements de périmètre.

Note 26 – Echancier des créances et des dettes

(En milliers d'euros)	30/09/2020	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	35 866	33 890	1 976	-
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	280 498	280 498	-	-
Autres actifs courants et actifs financiers courants	320 329	320 329	-	-
Total Actif	636 693	634 717	1 976	-
Autres passifs non courants	9	9	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	265 998	265 998	-	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	625 336	625 336	-	-
Total Passif	891 343	891 343	-	-

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 27 – Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Tourisme	982 403	1 300 667
<i>dont CA Hébergement</i>	<i>685 654</i>	<i>869 361</i>
<i>dont CA activités de services et autres prestations ⁽¹⁾</i>	<i>296 749</i>	<i>431 305</i>
Développement immobilier	189 115	294 300
Total	1 171 518	1 594 967

⁽¹⁾ Restauration, animations, mini market, boutiques, commercialisation...

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2019/2020 est impacté négativement par les incidences de la crise sanitaire du Covid-19 ayant entraîné la fermeture de la quasi-totalité de nos sites sur la période du confinement.

Le chiffre d'affaire immobilier est également impacté négativement à hauteur de 67 019 milliers d'euros par l'application d'IFRS 16, les ventes immobilières réalisées par le Groupe étant assimilées à des transactions de cession-bail au sens de cette nouvelle norme (cf note 1.2 – Evolution du référentiel comptable). A ce titre, une quote-part du chiffre d'affaires et de la marge des opérations immobilières est étalée et reconnue sur la durée du contrat de location attaché aux ventes immobilières.

Répartition du chiffre d'affaires par pays

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
France	530 410	721 186
Pays-Bas	185 096	229 751
Allemagne	93 842	122 674
Belgique	144 390	162 559
Espagne	28 665	64 497
Tourisme	982 403	1 300 667
France	84 678	236 927
Allemagne	12 535	18 738
Espagne	6 078	8 440
Pays-Bas	58 116	19 529
Belgique	24 979	9 029
Chine	2 729	1637
Développement Immobilier	189 115	294 300
TOTAL	1 171 518	1 594 967

Le chiffre d'affaires sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élève à 615 087 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2020, le Groupe dispose d'un carnet de commande de 297,4 millions d'euros pour son activité immobilière reflétant le montant de chiffres d'affaires restant à comptabiliser au titre d'obligations de prestation non encore exécutées ou partiellement exécutées à la date de clôture.

(en millions d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Réservations immobilières	297,4	688,3
Nombre d'appartements	1 157	2939
Prix moyen	257,0	234,2

Note 28 – Achats et services extérieurs

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Coûts des marchandises vendues du tourisme	-35 590	-48 327
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	-113 084	-197 032
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété (1)	-102 987	-478 998
Sous-traitance des prestations de services (linge, restauration, nettoyage)	-77 679	-88 301
Publicité et honoraires	-109 413	-135 117
Autres (dont achats de séjours)	-183 172	-176 969
Total	-621 925	-1 124 744

(1) Suite à l'application de la norme IFRS 16 à compter du 1er octobre 2019, le poste « Loyers propriétaires et autres charges de copropriété » de l'exercice 2019/2020 inclut les loyers variables, ceux portant sur des actifs de faible valeur, ainsi les charges de copropriété. Il n'inclut pas le montant des loyers fixes payés par le groupe à ses investisseurs institutionnels ou particuliers.

Ce poste se compose des éléments suivants au 30 septembre 2020 :

- Divers Loyers : 39 832 milliers d'euros
- Charges de copropriété et autres charges locatives : 63 154 milliers d'euros

Les achats et services extérieurs représentent une charge de 621 924 milliers d'euros sur l'exercice 2019/2020, en retrait de 502 820 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2018/2019.

La rubrique « Loyers propriétaires et autres charges de copropriété » connaît un retrait de 376 011 milliers d'euros par rapport à l'exercice passé, compte tenu de la première application de la norme IFRS 16, sans effet rétroactif (à ce titre, le compte de résultat de l'exercice précédent n'a pas été retraité de l'incidence de cette norme). Seuls les loyers variables, les loyers portant sur des actifs de faible valeur et les charges de copropriété sont désormais inclus dans cette rubrique.

Enfin, il est à noter que le Groupe n'a pas appliqué l'amendement IFRS 16 du 13 octobre 2020 relatifs aux allègements de loyer en lien avec la crise sanitaire actuelle. Dès lors, l'aménagement des baux envers les investisseurs individuels et institutionnels a eu une incidence non matérielle sur le compte de résultat consolidé de l'exercice 2019/2020.

Par ailleurs, la norme IFRS 16 affecte également le coût des stocks vendus du développement immobilier, diminuant ce poste de 66 253 milliers d'euros. Comme indiqué en note 1.2, les ventes immobilières du Groupe étant généralement qualifiées d'opérations de cession bail au sens de la norme, le Groupe reconnaît le chiffre d'affaire et

le coût des biens immobiliers vendus à hauteur de la quote-part des droits de l'actif considérés comme transférés à un tiers et neutralise la marge correspondant aux droits immobiliers qui ne sont pas transférés à l'investisseur-bailleur.

Note 29 – Charges de personnel

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Salaires et rémunérations	-254 281	-295 487
Charges sociales	-66 107	-81 376
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	1 517	-1 302
Charges liées aux plans d'option	0	-1
Total	-318 870	-378 166

Les charges de personnel s'élèvent à 318 870 milliers d'euros, en diminution de 59 296 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2018/2019, en raison du recours du Groupe aux mesures d'activité partielle mises en place par les autorités administratives pendant la période de confinement et de fermeture des sites.

Les charges liées aux plans d'option sont présentées en note 32, le nouveau plan étant relatif au plan de restructuration du Groupe Change'up.

Note 30 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Dotations nettes aux amortissements	-299 533	-40 156
Dotations nettes aux provisions	-10 451	-13 064
Total	-309 984	-53 220

Les dotations nettes du groupe sont en augmentation en comparaison à l'exercice 2018/2019, suite à la première application de la norme IFRS 16 dont l'incidence est de -258 960 milliers d'euros en 2019/2020. L'application de cette norme n'étant pas rétroactive, le précédent exercice n'a pas été retraité.

Note 31 – Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Impôts et taxes	-14 631	-7 524
Autres charges d'exploitation	-13 528	-9 050
Autres produits d'exploitation	13 758	7 968
Total	-14 401	-8 606

Le poste « Impôts et taxes » comprend des charges d'impôts et taxes opérationnelles, tels que les taxes sur les rémunérations (taxe d'apprentissage, de formation), les taxes foncières et les redevances audiovisuelles. Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège.

L'accroissement de 7 109 milliers d'euros des charges d'impôts et taxes correspond à une harmonisation du traitement comptable de la taxe de séjour collectée au Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Cette taxe collectée figure désormais exclusivement en Chiffre d'affaires.

Les autres produits et charges d'exploitation connaissent une augmentation nette de 1 312 milliers d'euros.

Note 32 – Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Incidences de l'abandon du projet Center Parcs Roybon	-41 057	
Dépréciation des éléments d'actifs (dont marques et écarts d'acquisition)	-27 475	
Dépréciation des stocks des projets immobiliers divers	-20 312	
Coûts de restructuration et fermetures de sites	-20 954	-5 752
Dotations nettes des provisions pour restructuration	-15 648	0
Résultats de cessions et mises au rebut	-2 661	794
Frais de dédommagement tiers suite à l'ouverture d'un site	0	-1 217
Autres éléments	-5 340	-3 415
Total	-133 447	-9 590

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une charge de 133 447 milliers d'euros intégrant les éléments suivants :

- (27 475) milliers d'euros correspondant à la dépréciation d'actifs, essentiellement l'écart d'acquisition Senioriales ainsi que les marques Senioriales et Sunparks ;
- (36 602) milliers d'euros de coûts liés à la réorganisation du Groupe, intégrant à la fois la mise en place d'un plan de restructuration et des coûts de désengagement de sites ;
- (61 369) milliers d'euros liés à l'abandon du projet d'implantation d'un Domaine Center Parcs sur la commune de Roybon, en Isère (41 057 milliers d'euros), et à la revue consécutive des autres projets de développement en France pour un montant de 20 312 milliers d'euros (définition de projets alternatifs afin de conforter leur acceptabilité). Ces dépréciations s'inscrivant dans un contexte de changement de stratégie de développement immobilier du Groupe, elles sont présentées au sein de l'agrégat des « Autres charges et produits opérationnels » en raison de leur montant et de leur caractère non récurrent.

Au cours de l'exercice 2018/2019, ce poste représentait une charge de 9 590 milliers d'euros intégrant à la fois des coûts de désengagement de sites mais aussi des coûts liés à la réorganisation du Groupe (4 145) milliers d'euros.

Les coûts de restructurations et fermetures de sites incluent notamment un plan d'action gratuite mis en place dans le cadre du plan Change 'up.

Charges liées aux plans d'option :

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

en milliers d'euros				Charges liées aux plans d'options	
				Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Date d'attribution par le Conseil d'Administration	Type (*)	Nombre d'options à l'origine	Date de fin de la période d'acquisition		
18/04/2017	AGA	79 700	18/04/2019	-	1
19/12/2019	AGA	180 312	13/12/2020	- 2 441	
TOTAL		260 012		- 2 441	1

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.

Note 33 – Résultat financier

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Coûts de l'endettement financier brut	-14 389	-19 074
Charges liées à IFRS 16	-156 354	
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	304	374
Coûts de l'endettement financier net	-170 439	-18 700
Revenus des prêts	880	1 070
Autres produits financiers	527	729
Autres charges financières	-1 155	-1 560
Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE	0	0
Autres produits et charges financiers	252	239
Total	-170 187	-18 461
<i>Total charges financières</i>	<i>-171 906</i>	<i>-20 634</i>
<i>Total produits financiers</i>	<i>1 719</i>	<i>2 173</i>

Retraité de la charge d'intérêts IFRS 16, le résultat financier représente une charge nette de 13 833 milliers d'euros en 2019/2020, contre 18 461 milliers d'euros en 2018/2019. Le montant de 170 187 milliers d'euros inclut un montant de 156 354 milliers d'euros au titre des d'intérêts liés aux contrats de location au sens de la norme IFRS 16.

L'application de cette norme n'étant pas rétroactive, l'exercice précédent n'a pas été retraité.

Note 34 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

- Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	-397 293	2 182
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	244 467	27 097
Utilisation des déficits fiscaux non activés antérieurement	0	0
Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale	396	1 078
Autres résultats non taxés	113 955	6 997
Résultat taxable consolidé	-38 475	37 353
<i>Taux d'impôt Groupe</i>	<i>28,92%</i>	<i>34,43%</i>
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	11 127	-12 861
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	-788	4 454
CVAE	-1 959	-4 074
Autres éléments	-11 007	-20 181
Charge d'impôt du groupe	-2 627	-32 662
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	-584	-15 243
dont impôts différés	-2 043	-17 418

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, espagnol et certaines entités belges.

Les opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale correspondent essentiellement à la taxation d'abandon de créances internes au groupe, qui sont sans effet sur le résultat avant impôt de l'ensemble consolidé.

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 113 955 milliers d'euros sur l'exercice 2019/2020 et correspondent essentiellement aux retraitements des charges de loyers selon IFRS 16 et à des charges financières non déductibles.

Les autres éléments de la charge d'impôts différés concernent principalement la reprise de créances d'impôts en France pour un montant de 6,4 millions d'euros, l'internationalisation croissante de l'activité du Groupe réduisant la capacité d'utilisation des déficits domestiques à moyen terme (le Groupe retient en effet un horizon de 5 ans à 6 ans, même si les déficits fiscaux sont indéfiniment reportables). Par ailleurs, une reprise de créances d'impôts de 2,9 millions d'euros a également été reconnue en Espagne au cours de l'exercice 2019/2020.

Première application du nouveau dispositif de déduction des charges financières issu de la loi de finances pour 2019 (« ATAD 1 »)

Le nouveau régime repose sur une limitation de la déduction des charges financières nettes, sous certaines conditions, au montant le plus élevé entre 3 M€ et 30% de l'EBITDA fiscal avec application éventuelle des clauses de sauvegarde. Le Groupe ne se trouvant pas dans une situation de sous-capitalisation, a pu bénéficier de la clause de sauvegarde. La première application de cette nouvelle règle a ainsi eu une incidence non significative sur le résultat fiscal du groupe d'intégration fiscale.

Corona provision aux Pays-Bas

Selon la législation néerlandaise, et par application du plan d'urgence lié à la crise sanitaire de l'exercice, il est possible de constituer une provision COVID 19 imputable sur le résultat fiscal imposable de l'exercice antérieur 2018/2019. Cette provision est égale au montant des pertes liées à la crise qui se sont matérialisées au cours de l'année 2020. Le Groupe a fait usage de cette possibilité et a donc demandé auprès de l'administration fiscale néerlandaise un remboursement de 1,5 M€.

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)	30/09/2019	Correction d'ouverture (IFRS16)	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	30/09/2020
France	8 112	-1 978	338	-244	6 228
Pays-Bas	-19 768	32 111	5 729	3	18 075
Belgique	687		-799	0	-112
Allemagne	-266		43	0	-223
Espagne	-116		47	-1	-70
Italie	175		0	0	175
Chine	0		0	0	0
Impôts différés sur différences temporaires	-11 176	30 133	5 358	-242	24 073
France	50 468		-6 400	0	44 068
Belgique	1 295		2 002	0	3 297
Allemagne	6 119		-104	0	6 016
Espagne	2 948		-2 900	0	48
Impôts différés sur reports déficitaires	60 830	0	-7 402	0	53 429
Total	49 654	30 133	-2 044	-242	77 502
<i>dont impôts différés actifs</i>	<i>59 284</i>				<i>87 598</i>
<i>dont impôts différés passifs</i>	<i>-9 628</i>				<i>-10 094</i>

Au 30 septembre 2020, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 77 502 milliers d'euros, dont -24 073 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un passif d'impôt différé de 21 468 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 53,4 millions d'euros, dont 44,0 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 le groupe considère, sur la base des plans d'affaire relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2020, cet horizon de temps est compris entre 5 et 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 2020.

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, en Allemagne à hauteur de 60% du résultat au-delà du premier million d'euros, et en Espagne à hauteur de 50% du résultat fiscal.

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 670,7 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 489,3 millions d'euros.

Note 35 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	9 805 232	9 805 565
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice (prorata temporis)	17 283	303
Nombre d'actions émises en fin de période (prorata temporis)	9 822 515	9 804 868
Nombre moyen pondéré d'actions	9 555 007	9 535 791
Nombre moyen pondéré d'actions potentielles	10 030 717	9 893 191

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

Nombre d'actions gratuites (AGA) attribuées par le Conseil d'Administration :	Type	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
du 02/02/2016	AGA	258 750	284 200
du 18/04/2017	AGA	66 700	73 200
du 13/12/2019	AGA	150 260	
		475 710	357 400

Résultat par action :

	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	-425 249	-33 023
Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)	-44,51	-3,46
Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros) (*)	-44,51	-3,46

(*) La conversion des actions ordinaires potentielles en actions ordinaires aurait pour effet de diminuer la perte par action. En conséquence, conformément à la norme IAS 33, le résultat dilué par action est égal au résultat de base par action.

AUTRES ANALYSES

Note 36 – Effectifs

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

	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Cadres	1 458	1 412
Agents de maîtrise et employés	6 339	6 877
Total	7 797	8 289

Note 37 – 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 19 « Dettes financières ». Ils ne sont donc pas repris dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2020	30/09/2019
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Engagements de loyers					3 468 009
Autres engagements donnés	10 511	685	50 181	61 377	162 076 (1)
Engagements donnés	10 511	685	50 181	61 377	3 630 085
Garanties d'achèvement	8 950	74 623	0	83 573	64 903
Autres engagements reçus	1 036	1 701	44 250	46 987	44 760
Engagements reçus	9 986	76 324	44 250	130 560	109 663

(1) Dont la prise en compte d'indemnités de non-renouvellement de baux sur certains sites Center Parcs

Engagements donnés :

- Les autres engagements donnés sont principalement constitués au 30 septembre 2020 :
 - d'une caution de 22 213 milliers d'euros de PVSA donnée à SOCFIM au titre du financement consenti par SOCFIM à la SNC Sud-Ouest Equipements.
 - d'une garantie d'un montant maximum de 10 628 milliers d'euros accordée à la société Explotacion Turistica Pierre et Vacances España S.L.U. ;
 - d'une caution de 5 707 milliers d'euros de PVSA au profit de Teleno Real Estate, S.L. Débiteur cautionné : Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L.U.
 - d'une caution de 3 724 milliers d'euros de PVSA envers le TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Equipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles ;

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 2020 résulte :

- de l'augmentation d'un montant total de 70 235 milliers d'euros liée à la délivrance sur cet exercice de plusieurs nouvelles garanties. Les programmes concernés sont SNC Sud-Ouest Cottages (32 818 milliers d'euros), SNC Sud-Ouest Equipements (25 339 milliers d'euros), Avoriaz Hermine Loisirs (8 950 milliers d'euros), les Senioriales de Pourrières (2 794 milliers d'euros) et SNC Presqu'île de la Touques Loisirs (variation de +334 milliers d'euros).
- d'une baisse d'un montant total de 51 565 milliers d'euros provenant de la baisse partielle et de la fin de plusieurs garanties sur l'exercice concernant principalement Méribel L'Hévana (-21 816 milliers d'euros), Les Senioriales de Noisy (-9 817 milliers d'euros), les Senioriales en ville de Cavaillon (-6 049 milliers d'euros), Avoriaz Arietis (-5 335 milliers d'euros), Senioriales Saint Priest (-2 230 milliers d'euros), Cesson (-1 970 milliers d'euros), Senioriales de Sannois (-1 939 milliers d'euros), Senioriales en ville du Teich (-649 milliers d'euros), Senioriales en ville de Mordelles (-631 milliers d'euros), Lille (-551 milliers d'euros), Senioriales de Bassens (-340 milliers d'euros) et Senioriales en ville de Pessac (-238 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, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2020, le montant de ces engagements s'élève à 46 365 milliers d'euros.

Note 38 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence attribué aux membres du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2019/2020 s'élève à 280 milliers d'euros contre 233,5 milliers d'euros au titre de l'exercice 2018/2019.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2020 et le 30 septembre 2019, 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 et 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, Yann Caillère, Martine Balouka 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 et Vacances-Center Parcs.

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

En euros	2019/2020	2018/2019
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	2 626 414	2 072 581
Rémunérations variables ⁽²⁾	342 000	386 000
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	15 397	21 803
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	0	0
TOTAL	2 983 811	2 480 384

(1) Rémunérations fixes et assimilées, 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).

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

Note 39 – Identification de la société mère consolidante

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

Note 40 – 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 38 ;
- 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 la mise en équivalence :
 - o Les entités du Groupe Village Nature,
 - o Les entités du Groupe Adagio,
 - o Diverses autres entités, à savoir la SAS Presqu'île de la Touques, Les Sénioriales Ville de Castanet, Les Sénioriales Ville de Tourcoing, SNC Caen Meslin, SCCV Nantes Russeil, La Financière Saint-Hubert SARL, SCCV Palaiseau RT, SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1, SCCV Les Sénioriales en ville de Schiltigheim (50%), SCCV Les Senioriales d'Angers (50%), Immalliance Seniors Le Pin (50%) et Beau Village Limited (44%).

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 .

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2019/2020	Exercice 2018/2019
Chiffre d'affaires	7 222	8 348
Achats et services extérieurs	-37 096	-16 560
Autres charges et produits d'exploitation	2 892	-280
Résultat financier	362	419

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

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Clients et comptes rattachés	19 123	19 661
Autres actifs courants	103 764	87 919
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 052	7 258
Autres passifs courants	28 429	45 055

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

(en milliers d'euros)	30/09/2020	30/09/2019
Avals et cautions	12 077	12 077
Engagements de loyers (**)	0	164 684
Engagements donnés	12 077	176 761
Avals et cautions	600	600
Garanties d'achèvement	3	3
Engagements reçus	603	603

(**) Ces engagements font l'objet d'une garantie maison-mère de 10 318 milliers d'euros accordée par PV SA au 30 septembre 2019. Au 30 septembre 2020, ces engagements sont intégrés dans la norme IFRS16.

Note 41 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2019/2020

Dans le contexte du nouveau plan intitulé "Change up", qui repose notamment sur (i) l'optimisation de l'existant, (ii) la réalisation de nouveaux projets de développements ciblés et rentables, (iii) ainsi que sur une nouvelle organisation plus agile et entrepreneuriale, une nouvelle organisation opérationnelle a été mise en place basée sur le regroupement de chacune des activités du Groupe au sein de Business Lines distinctes et autonomes.

Certaines activités du Groupe n'étant pas regroupées au sein de sous-groupes juridiques distincts et certaines sociétés exerçant plusieurs activités, il est envisagé de procéder à une réorganisation juridique du Groupe au service de cette nouvelle organisation opérationnelle prévue dans le cadre du plan Change up. Cette Réorganisation a pour objectif notamment de:

1. Créer, pour chaque Business Line ciblée par le plan Change up, un sous-ensemble de sociétés rassemblant les activités et fonctions de personnels correspondantes, permettant à chaque Business Line de fonctionner de manière autonome,
2. Simplifier et rationaliser l'organisation générale et juridique du Groupe et ses procédures internes,
3. Simplifier le suivi des performances et la gestion des Business Lines,
4. Responsabiliser le management de chaque Business Line.

La réalisation juridique de l'ensemble des opérations relatives à la réorganisation interviendra le 1er février 2021.

Perspectives

La seconde vague de la pandémie du COVID-19 a conduit les gouvernements européens à prendre début novembre de nouvelles mesures de restriction. Le Groupe a ainsi été contraint de fermer l'ensemble de ses sites PV et CP en France, en Allemagne et en Belgique, pour une période de 4 semaines à minima à compter du 2 novembre 2020. Seuls les Domaines Center Parcs aux Pays Bas restent ouverts, avec une offre réduite : fermeture des bars et restaurants et nombre limité de personnes dans l'Aquamundo.

L'exercice 2020/2021 sera affecté par cette deuxième vague de l'épidémie, mais le Groupe dispose à date d'une liquidité suffisante pour surmonter cette nouvelle crise.

Les fondamentaux du Groupe doivent lui permettre de rebondir dans les prochains mois pour retrouver la trajectoire du plan Change up, en se référant aux remarquables performances de la saison d'été 2020 avec des niveaux d'activité élevés, parfois supérieurs à ceux de l'été 2019.