

DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

2016/2017

Incluant le Rapport Financier Annuel



Sommaire

1	PRÉSENTATION DU GROUPE	5
	1.1 Présentation et évolution du Groupe	6
	1.2 Gestion des risques	12
	1.3 Commentaires sur les activités de l'exercice	18
	1.4 Orientations stratégiques et perspectives	33
	1.5 Autres informations	34
2	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	35
	2.1 Organes d'administration et de direction	36
	2.2 Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration	42
	2.3 Rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne	51
	2.4 Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Pierre et Vacances	62
	2.5 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	63
3	RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE	65
	3.1 Notre politique de développement durable	66
	3.2 Pratiquer une politique d'employeur responsable	75
	3.3 Réduire notre impact sur l'environnement et valoriser le capital naturel de nos sites	86
	3.4 Intégrer le développement durable dans le quotidien de nos équipes	92
	3.5 Co-construire avec nos partenaires	95
	3.6 Développer une offre de séjour inoubliable et responsable	98
	3.7 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	101
4	ÉTATS FINANCIERS	105
	4.1 États financiers consolidés annuels	106
	<i>Sommaire détaillé des notes annexes</i>	110
	4.2 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	162
	4.3 États financiers sociaux annuels	166
	<i>Sommaire détaillé des notes annexes</i>	170
	4.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	190
5	INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL	193
	5.1 Renseignements sur la Société	194
	5.2 Informations relatives au capital	199
	5.3 Actionnariat	201
	5.4 Indicateurs boursiers	205
6	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	207
	6.1 Responsable du document et du contrôle des comptes	208
	6.2 Commissaires aux Comptes	208
	6.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau	209
	6.4 Informations incluses par référence	209
	6.5 Document d'information annuel	210
	6.6 Tables de concordance	211

Document de référence

2016/2017

INCLUANT LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Le document de référence
peut être consulté et téléchargé
sur le site www.groupepvcp.com



Le présent document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 décembre 2017, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers. Il pourra être utilisé à l'appui d'une opération financière s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

PROFIL ET CHIFFRES CLÉS

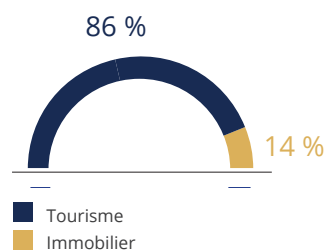
Un groupe leader européen
des résidences de tourisme

12 200 collaborateurs au service de près de 8 millions de clients

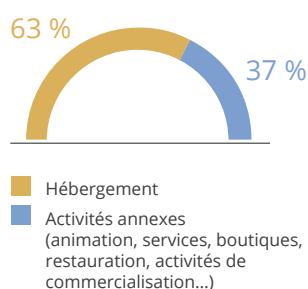


1 506 millions
d'euros de chiffre d'affaires en 2016 / 2017

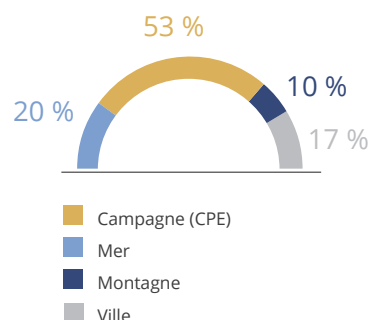
Répartition du CA Groupe
par métier



Répartition du CA tourisme
par activité



Répartition du CA hébergement
par destination



50 ans d'histoire

1967

Gérard Brémont lance à Avoriaz un nouveau concept de station touristique, sans voiture et à l'architecture intégrée dans son environnement. Il propose la vente sur plan d'appartements sous condition que les acquéreurs louent leur bien aux périodes où ils ne l'occupent pas, en assumant pour eux toutes les contraintes de gestion et d'entretien.

1970
1997

Le Groupe se développe par l'acquisition de sociétés, la reprise de sites et les développements touristiques majeurs comme Cap Esterel, Port-Bourgenay, Port-Crouesty, Pont-Royal...

1999

Le Groupe s'introduit en Bourse afin de se donner les moyens de son expansion en France et à l'international.

Années
2000

La croissance s'accélère avec l'acquisition de Orion Vacances, GranDorado (2000), Maeva (2001), Center Parcs Europe (50 % en 2001 puis 100 % en 2003), Résidences MGM (2002), Sunparks (2007), Les Senioriales (2007) et Citéa (2011).

2007

PVCP et Accor s'associent pour développer un réseau de résidences urbaines en Europe sous la marque Adagio City Aparthotel.

2014

PVCP développe une nouvelle activité de distribution de location de vacances en ligne et de gestion locative avec sa plateforme maeva.com

2015

PVCP signe des accords de partenariat stratégiques pour le développement de ses activités à l'international : en Espagne avec le Groupe Eurosic Lagune, et en Chine avec le Groupe HNA Tourism.

2016

PVCP acquiert la société La France du Nord au Sud, acteur reconnu du marché de la distribution en ligne de la location de vacances en France et en Espagne.

2017

Une destination touristique inédite au cœur d'une cité végétale ouvre ses portes, à seulement 32 km de la capitale : Villages Nature Paris, co-entreprise avec le Groupe Eurodisney.

Profil et chiffres clés

277

sites * exploités en Europe

44 000

appartements, maisons et cottages, à la mer, à la montagne, en ville et à la campagne, en France (64 %) et à l'étranger (36 %)

38 %

des sites touristiques portent une labellisation ou une certification environnementale

* Hors activités de multipropriété, franchise et commercialisation.

4 Dirigeants

Comité de Direction Générale

PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL

Gérard Brémont

DIRECTEURS GÉNÉRAUX ADJOINTS

Patricia Damerval et Thierry Hellin

DIRECTRICE GÉNÉRALE TOURISME

Martine Balouka-Vallette

14

Administrateurs

4

Nationalités

5

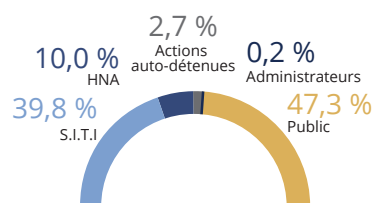
Membres

6

Femmes

indépendants

Répartition du capital



S.I.T.I : Holding détenue par Gérard Brémont

Cette page est laissée intentionnellement blanche.



1

PRÉSENTATION DU GROUPE

1.1	Présentation et évolution du Groupe	6
1.1.1	Le modèle économique	6
1.1.2	L'offre touristique	10
1.1.3	L'environnement concurrentiel	11
1.2	Gestion des risques	12
1.2.1	Risques de marché	12
1.2.2	Risques particuliers liés aux activités du Groupe	13
1.2.3	Risques juridiques	14
1.2.4	Risques informatiques	17
1.2.5	Contrats importants	17
1.2.6	Risque de disparition d'hommes clés	17
1.3	Commentaires sur les activités de l'exercice	18
1.3.1	Faits marquants de l'exercice	18
1.3.2	Situation financière consolidée du Groupe	18
1.3.3	Situation financière de la Société	29
1.4	Orientations stratégiques et perspectives	33
1.4.1	Réservations touristiques à date	33
1.4.2	Gouvernance du Groupe	33
1.4.3	Orientations stratégiques	33
1.5	Autres informations	34
1.5.1	Informations spécifiques à la Société	34
1.5.2	Principales transactions avec les parties liées	34
1.5.3	Activité en matière de recherche et développement	34
1.5.4	Informations sociales, sociétales et environnementales	34
1.5.5	Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice	34

1.1 Présentation et évolution du Groupe

Créé en 1967 par son Président-Directeur Général, M. Gérard Brémont, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est aujourd'hui le **premier acteur européen sur le marché des résidences de vacances et de l'immobilier de loisir**.

Le Groupe exploite un parc touristique de près de 44 000 appartements et maisons dans 277 sites en Europe, sous 6 marques : Pierre & Vacances, Center Parcs, Sunparks, Villages Nature Paris, maeva.com et Adagio.

En 2017, le Groupe a accueilli près de 8 millions de clients, séduits par une offre diversifiée de location de vacances avec services et

activités à la carte, en résidence ou en village, à la montagne, à la mer, à la campagne ou en ville, en France et au-delà de nos frontières.

La caractéristique principale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, à la différence d'autres opérateurs touristiques, est d'être à la fois **promoteur immobilier et exploitant touristique** :

- ◆ l'Immobilier conçoit, construit/rénove et commercialise les résidences auprès d'acquéreurs individuels ou institutionnels ;
- ◆ le Tourisme exploite ces sites et y commercialise des séjours auprès d'une clientèle touristique européenne.

1.1.1 Le modèle économique

1.1.1.1 L'immobilier au service du développement de l'offre touristique

Le parc touristique exploité relève à la fois d'acquisitions externes successives (acquisition de Maeva en 2001, prise de contrôle de Center Parcs en 2003, acquisition de Sunparks et d'Adagio en 2007, acquisition d'Intrawest en 2009...), de prises à bail de résidences existantes (notamment dans le cas d'Adagio), mais également de la conception et/ou rénovation de nouvelles résidences et villages par les services immobiliers du Groupe.

Cette complémentarité entre l'immobilier et le tourisme offre un double avantage : pour le Groupe, ces deux activités ont des cycles dissociés qui permettent de résister à des crises conjoncturelles ou sectorielles. Pour les clients, l'intégration de deux activités assure des fondamentaux solides dont la qualité du site et de l'architecture et la durabilité et le confort des maisons et appartements.

Les programmes neufs

1. Prospection

La définition du produit et la recherche du foncier sont établies conjointement par les équipes immobilières et touristiques du Groupe, les régions de prospection et le produit devant à la fois satisfaire les aspirations de la clientèle touristique et offrir un placement attractif pour les investisseurs.

2. Commercialisation

Le programme immobilier est commercialisé sur plan (en VEFA – vente en état futur d'achèvement) auprès d'investisseurs particuliers, et/ou institutionnels.

- ◆ Les investisseurs particuliers constituent les propriétaires traditionnels du Groupe. La vente auprès de ces propriétaires est gérée par la filiale de commercialisation immobilière du Groupe, Pierre & Vacances Conseil Immobilier, via un réseau de commerciaux exclusifs et de partenaires et prescripteurs privés (réseaux bancaires, gestionnaires de patrimoine et organismes spécialisés).

Si le Groupe s'adressait historiquement à des investisseurs français, il a transposé avec succès son modèle de vente immobilière à des particuliers en Europe, comme en témoigne la commercialisation, en 2012/2013, du Domaine Center Parcs de Bostalsee (Allemagne) à des propriétaires allemands (56 %), néerlandais (19 %), français et belges (11 % chacun).

- ◆ Depuis quelques années, en raison du ralentissement du marché de l'investissement des particuliers dans l'immobilier locatif (réduction des incitations fiscales), le Groupe a également fait évoluer son modèle historique en s'adressant, en complément de la vente aux particuliers, à des investisseurs institutionnels (pour les programmes Center Parcs principalement), permettant d'en accélérer la commercialisation.

Ces investisseurs, en quête de rentabilité, disposent de liquidités importantes et recherchent une diversification de leurs actifs. Des groupes d'unités d'hébergement sont ainsi commercialisés « en bloc » auprès d'institutions bancaires ou de compagnies d'assurance.

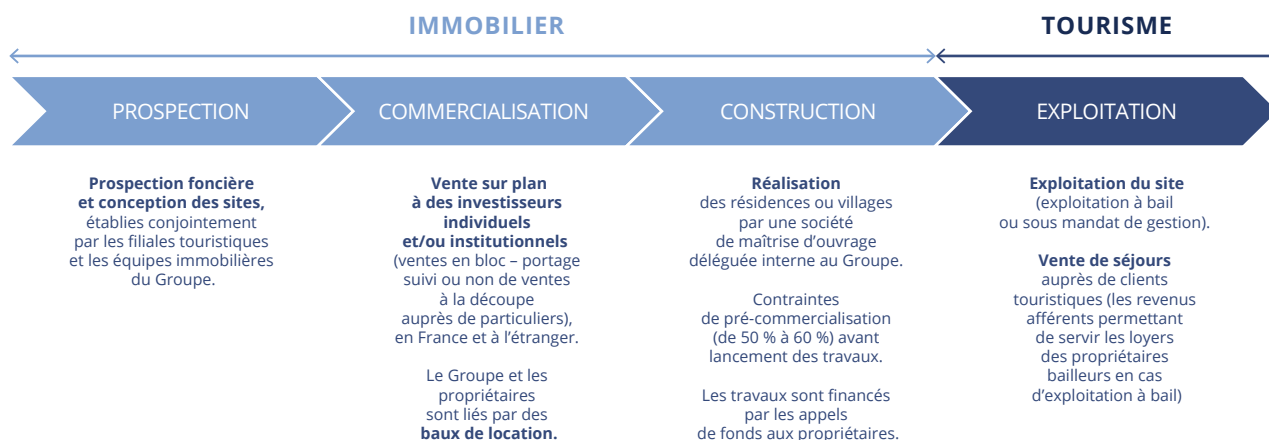
Les propriétaires des murs et les sociétés d'exploitation touristique du Groupe sont liés par un bail de location d'une durée variant généralement entre 9 et 15 ans.

3. Construction

La réalisation des résidences ou villages est assurée par une société de maîtrise d'ouvrage déléguée interne au Groupe. Le lancement des travaux de construction est conditionné à l'atteinte d'un taux minimum de pré-commercialisation (50 % dans le cas de la vente aux investisseurs particuliers).

4. Exploitation

Les filiales touristiques du Groupe prennent ensuite livraison des nouvelles résidences et assurent la gestion quotidienne et la location de séjours auprès d'une clientèle touristique européenne. Les revenus générés par l'exploitation des appartements et maisons à bail viennent en regard des redevances de loyers versées aux propriétaires.



Les opérations immobilières de rénovation

La rénovation régulière des résidences et villages est l'un des piliers de l'attractivité des marques, qui se maintiennent ainsi en permanence à la pointe du marché.

Si le Groupe assure un entretien régulier du parc qu'il exploite, les rénovations sont financées :

- ♦ pour les baux individuels, en fin de bail, [majoritairement] par les propriétaires particuliers ;
- ♦ pour les baux institutionnels, par le Groupe (baux triple net), ou par les investisseurs institutionnels dans le cadre de programmes de rénovation pluriannuels ;
- ♦ par des **opérations de rénovation immobilière** pour les Domaines Center Parcs, consistant en la revente, pour le compte des propriétaires institutionnels, des Domaines existants rénovés à des investisseurs individuels (vente à la découpe de cottages en l'état futur de rénovation) et/ou à d'autres institutionnels (vente en bloc d'hébergements et des équipements récréatifs).

D'abord lancées en France à compter de 2011 sur les Domaines Center Parcs des Bois Francs et des Hauts de Bruyères (acquisition par le Groupe d'une partie des cottages alors détenus par Eurosic pour rénovation, financée par la revente de ces hébergements à des particuliers), les opérations immobilières de rénovation se développent désormais en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique.

Au 30 septembre 2017, trois Domaines sont ainsi en cours de rénovation, représentant un volume d'affaires immobilier de 242 millions d'euros et des travaux d'un montant de 72 millions d'euros. Au cours de l'exercice 2017/2018, la rénovation de quatre autres Domaines sera lancée.

Tout en assurant une liquidité de leur investissement aux propriétaires institutionnels, le Groupe rénove ainsi ses villages, permettant la montée en gamme de l'offre et par conséquent l'augmentation du chiffre d'affaires touristique (par croissance des

prix moyens de vente notamment), en conservant un niveau de loyer comparable à celui des institutionnels et en dégageant des résultats immobiliers.

1.1.1.2 Un modèle « asset-light »

Le Groupe n'a pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des actifs qu'il exploite :

- ♦ **Les unités d'hébergement** touristique construites ou rénovées par le Groupe sont vendues sur plan :
 - à la découpe auprès d'investisseurs individuels (modèle historique en France, désormais également appliqué à l'étranger) ;
 - et/ou en bloc auprès d'investisseurs institutionnels (nouveau modèle de financement pour les programmes d'envergure).

Exemples récents :

- ♦ Les 500 cottages du Center Parcs de Bostalsee ont été vendus à des investisseurs particuliers, une innovation sur le marché allemand qui ne bénéficie pourtant d'aucun dispositif fiscal favorisant ce type d'investissement pour des personnes physiques.
- ♦ 80 % des 800 cottages du Center Parcs du Bois aux Daims sont détenus par des institutionnels.
- ♦ Sur les 916 unités de Villages Nature Paris, 783 ont été vendus dans un premier temps en bloc à Eurosic /Lagune (50 %), Pierre & Vacances-Center Parcs (37,5 %) et Euro Disney (12,5 %), puis revendus par la suite à des investisseurs individuels et/ou institutionnels.

Les Domaines issus de l'acquisition de Center Parcs en 2001 puis 2003 sont majoritairement détenus par des propriétaires institutionnels.

Au 30 septembre 2017, 67 % des appartements exploités à bail sont détenus par des personnes physiques (88 % pour Pierre & Vacances Tourisme Europe, dont l'essentiel du parc touristique est en France, et 24 % pour Center Parcs Europe), et 33 % par des institutionnels.

- ◆ Dans les Domaines Center Parcs, les **équipements centraux**, composés de commerces, boutiques et espaces aquatiques appartiennent à des propriétaires institutionnels ou à des sociétés d'économie mixte (qui en ont financé la construction pour ce qui concerne les nouveaux projets).

Exemples récents :

- ◆ Les équipements collectifs du Center Parcs du Bois aux Daims ont été financés par un partenariat public-privé avec les acteurs publics locaux, en particulier le Conseil Général de la Vienne et le Conseil Régional Poitou-Charentes,
- ◆ Les équipements récréatifs de Villages Nature Paris ont été financés par Eurosic/Lagune, la Caisse des Dépôts, CNP Assurances et l'Organisme de Placement Collectif en Immobilier Delta Loisirs Évasion.

- ◆ Dans les résidences et villages Pierre & Vacances, le Groupe reste généralement propriétaire d'une partie des **locaux commerciaux** (restaurants, bars, salles de séminaire...), des **services généraux et des équipements de loisirs** (centres aquatiques, installations sportives, clubs pour enfants...).

1.1.1.3 Une diversité des modes de gestion et de développement des activités touristiques

La gestion à bail, en mandat ou en franchise

La gestion à bail

En bail, le locataire (société du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) s'engage à verser au propriétaire un loyer fixe ou variable (dépendant des performances de l'exploitation) avec ou sans minimum garanti. Les résultats après imputation du loyer sont acquis au Groupe. Les travaux de rénovation sont à la charge soit du propriétaire bailleur (propriétaires individuels), soit du Groupe (pour les baux conclus avec des investisseurs institutionnels).

À l'échéance des baux, le Groupe peut être amené à ajuster la proposition faite au propriétaire dans le cadre du renouvellement de son bail pour assurer une cohérence entre l'évolution du contexte économique et des performances touristiques et celle des loyers.

Au 30 septembre 2017, plus de 90 % du parc touristique exploité par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est géré à bail.

La gestion en mandat

En mandat, le propriétaire confie au Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs la location de son bien sur des périodes prédéfinies. Le Groupe est alors prestataire de services, facturant des honoraires de gestion. Les résultats d'exploitation sont acquis au propriétaire.

Depuis 2016, la gestion en mandat se développe avec l'offre de gestion locative de biens entre particuliers proposée par maeva.com (cf. infra.). Si cette offre s'adresse dans un premier temps aux propriétaires n'ayant pas renouvelé leur contrat de bail avec le Groupe, l'ambition de maeva.com est de proposer dans un second temps ces mandats de gestion à des propriétaires individuels initialement séduits par les services d'agences immobilières ou d'acteurs du web tels qu'Abritel ou Airbnb.

L'activité de gestion en mandat constitue ainsi un véritable relais de croissance et de performance, permettant aussi au Groupe de conserver des stocks stratégiques sur des sites de qualité, mais devenus insuffisamment contributifs.

La franchise

La franchise est privilégiée par Adagio pour son développement à l'international. La résidence sous franchise est gérée et exploitée par un tiers et Adagio touche un pourcentage du chiffre d'affaires pour l'utilisation de sa marque.

Le développement de nouvelles activités via maeva.com

Avec plus de 700 000 biens disponibles à la location et 9,4 millions de Français plébiscitant ce mode d'hébergement pour leurs vacances, la location saisonnière est le premier parc d'hébergement touristique en France. Dans ce contexte, le Groupe a créé, en 2014, une plate-forme de distribution, Maeva.com. avec l'ambition de devenir un acteur majeur de la location de vacances en ligne en France et en Espagne.

Le business model de Maeva.com repose sur deux métiers complémentaires :

- ◆ La gestion locative pour le compte des propriétaires souhaitant louer leur appartement de vacances;
- ◆ La distribution online avec une offre touristique large et certifiée en France et en Espagne.

Une activité de distribution de séjours de vacances au sein de structures de tourisme multi-produits et multimarques

Appelée « maeva.com » afin de capitaliser sur la solide notoriété de la marque, la plateforme propose une offre touristique large et certifiée en France et en Espagne de 3 types de produits distincts :

- ◆ les résidences Pierre & Vacances ;
- ◆ les hébergements des partenaires tiers : résidences de tourisme, camping, villages clubs, chalets, etc ;
- ◆ les appartements et maisons des agences immobilières locales.

Le 27 avril 2016, afin d'élargir l'offre de produits et d'accélérer sa montée en puissance, le Groupe a annoncé l'acquisition de la société « La France du Nord au Sud », acteur reconnu sur le marché de la distribution en ligne en France et en Espagne. L'offre globale maeva.com intégrant « La France du Nord au Sud » se compose désormais de plus de 28 000 hébergements.

En 2017, les ventes de la plateforme ont doublé par rapport à l'année précédente : plus de 130 000 internautes sont ainsi partis en vacances avec maeva.com.

Une activité de gestion locative pour compte de tiers

Maeva.com propose également une activité de gestion locative en mandat pour le compte de propriétaires souhaitant louer leur appartement ou maison de vacances. Répertoriés dans différentes catégories selon des critères de certification précis, ces biens sont ensuite proposés aux vacanciers sur la plateforme de distribution maeva.com.

Maeva.com se différencie des autres acteurs du marché de la location de particulier à particulier par une offre tout-en-un, performante commercialement (stratégie de revenue management pour optimiser les revenus locatifs, distribution multicanale sur un réseau européen de partenaires de distribution (vacances, immobilier, CE...) et une gestion professionnelle et sécurisée (assurance, gestion des clés, maintenance, rénovation...) soutenue par l'expérience et le professionnalisme d'équipes sur site.

Le développement de l'offre *via* des partenariats à l'international

Les accords de commercialisation de résidences partenaires

Afin de développer l'offre de Pierre & Vacances à l'international, le Groupe a conclu des accords de commercialisation d'une partie du stock de sites partenaires autonomes qui répondent à tous les standards de qualité et de services de la marque.

Le Groupe est alors prestataire de services, facturant des honoraires de commercialisation. Les résultats d'exploitation sont acquis au propriétaire.

En 2017, ce sont ainsi plus de 110 destinations (résidences ou villas) proposées dans les plus belles régions ensoleillées d'Europe (Croatie, Italie, Espagne, Portugal, Grèce...) et les plages paradisiaques de l'île Maurice. Un tiers de ces résidences proposent un cadre et des prestations de très haut standing permettant ainsi de doubler l'offre de Pierre & Vacances premium. Grâce à ces sites, le Groupe propose également de nouvelles typologies d'hébergement comme des villas avec piscines privées (à l'île Maurice et au Portugal).

Des partenariats de développement en Chine

- ◆ Le 6 novembre 2015, le groupe HNA Tourism et le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ont conclu des accords de partenariat stratégique comportant deux volets :
 - d'une part, le développement en Chine des concepts Pierre et Vacances et Center Parcs *via* une joint-venture 60 % HNA – 40 % PVCP. Cette joint-venture est notamment en

charge des prestations de services liées au développement immobilier et à la gestion opérationnelle des projets ;

- et d'autre part, une participation du groupe HNA Tourism au capital de Pierre et Vacances SA (10 % du capital post-opération – augmentation de capital réservée réalisée le 30 mars 2016), avec la nomination de 2 administrateurs au Conseil d'Administration de Pierre et Vacances.

Deux sociétés (100 % PVCP) ont été créées pour soutenir le développement du Groupe en Chine : l'une a un rôle de conseil auprès de la joint-venture en apportant son expertise et ses services pour concevoir, construire et exploiter les projets touristiques afin de faciliter leur déploiement, l'autre a pour responsabilité la commercialisation des biens immobiliers du Groupe à des investisseurs individuels chinois.

Le financement des développements est quant à lui mobilisé par HNA, ou par des partenaires tiers.

- ◆ Au cours de l'exercice 2016/2017, et depuis le 30 septembre, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a signé :
 - le 15 juin 2017, des accords de réalisation de 2 resorts inspirés de Center Parcs en partenariat avec le groupe HNA Tourism, de 2 résidences développées par le promoteur immobilier Riverside, ainsi qu'une lettre d'intention portant sur le projet d'une résidence dans la station de montagne de Thaiwoo, développée par le groupe Chongli Thaiwoo Lifestyle Properties Co., Ltd. ;
 - le 6 septembre 2017, un accord de réalisation d'une résidence dans la région de Shanghai en partenariat avec Joyon ;
 - le 13 novembre 2017, un accord de réalisation d'un resort dans la région de Shanghai – Nanjing, en partenariat avec Huijin Holding ;
 - le 20 novembre 2017, un accord de réalisation de la résidence dans la station de Thaiwoo.

L'ouverture de ces projets est prévue à compter de 2019/2020.

Un partenariat de développement en Espagne

En décembre 2015, la filiale espagnole du groupe Eurosic/Lagune a signé un accord-cadre avec le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs pour se porter acquéreur de sites touristiques, en confier l'exploitation au Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, puis les revendre auprès de clientèles individuelles.

Ce partenariat vise à développer le nombre de sites exploités par la marque Pierre & Vacances en Espagne.

Dans le cadre de cet accord, Eurosic/Lagune a acquis 4 sites au cours de l'exercice 2016/2017.

1.1.2 L'offre touristique

1.1.2.1 Une offre touristique complète

Le Groupe propose sous ses différentes marques une palette de destinations, d'hébergement et de niveaux de confort. Il associe des services à la carte à la location des hébergements, permettant ainsi au client de moduler en toute liberté son budget vacances et de choisir ses activités en fonction de ses envies.



19 320 appartements et maisons

(26 798 y compris activité de commercialisation/multipropriété et franchise)

96 054 lits

Des résidences de vacances en France, en Europe du Sud et à l'international, au cœur des plus belles stations touristiques à la mer, à la campagne et à la montagne. Des appartements ou des maisons prêts-à-vivre et des services inclus ou à la carte pour des séjours qui allient confort, liberté et nature.



24 sites

15 457 cottages

78 396 lits

Dans de vastes Domaines préservés situés à proximité des pôles urbains européens, des cottages spacieux et confortables implantés autour d'un dôme, qui regroupe commerces, restaurants et services ainsi que l'Aqua Mundo, pour de multiples activités de détente et de loisirs.



868 unités d'hébergement

Destination de vacances inédite basée sur la rencontre entre l'Homme et la Nature, au cœur d'une cité végétale unique, Villages Nature Paris offre un dépaysement total avec 5 univers récréatifs pour mieux se reconnecter à l'essentiel, avec ses proches.



82 sites

9 049 appartements et villas,

23 577 lits

Des appartements spacieux tout équipés avec cuisine et services hôteliers au cœur des grandes villes en Europe et dans le monde, pour des moyens et longs séjours, affaires ou loisirs.



2 500 hébergements appartements, maisons et villas de particuliers en mandat de gestion

54 campings

60 résidences de vacances

Lancé en avril 2014, maeva.com est un site Internet de distribution et de gestion locative d'hébergements. Avec un catalogue riche de plus de 28 000 références, maeva.com propose à ses clients une offre large de logements de particuliers à particuliers ou d'hébergements au sein de résidences de tourisme et de campings dans toutes les régions de France et d'Espagne.

1.1.2.2 Une implantation européenne, privilégiant un tourisme de proximité

Une spécificité du Groupe est la diversité de ses destinations en Europe, permettant à la majorité de ses clients de se rendre en voiture sur leur lieu de vacances. L'objectif est d'être à la fois présent à proximité des grandes agglomérations pour faciliter l'accès aux courts séjours, mais aussi de proposer un produit long séjour pour des vacances plus traditionnelles.

Au 30 septembre 2017, 64 % des hébergements exploités par le Groupe sont situés en France, 12 % aux Pays-Bas, 7 % en Espagne, 7 % en Allemagne et 4 % en Belgique. Le Groupe est également présent dans d'autres pays européens (Suisse, Angleterre, Italie), au travers de ses résidences Adagio.

1.1.2.3 Des canaux de distribution complémentaires

La commercialisation du parc touristique est assurée via :

- ♦ une distribution directe (77 %), avec un réseau propre en France, aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique, qui présente l'avantage d'un coût réduit ;
- ♦ une distribution indirecte (23 %), par des agences et des tour-opérateurs intervenant sur l'ensemble des pays européens, qui permet d'élargir la cible potentielle.

1.1.3 L'environnement concurrentiel

1.1.3.1 Un acteur de référence

Avec près de 280 sites, 44 000 appartements et 200 000 lits exploités en Europe, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est leader en Europe sur le marché des résidences de tourisme.

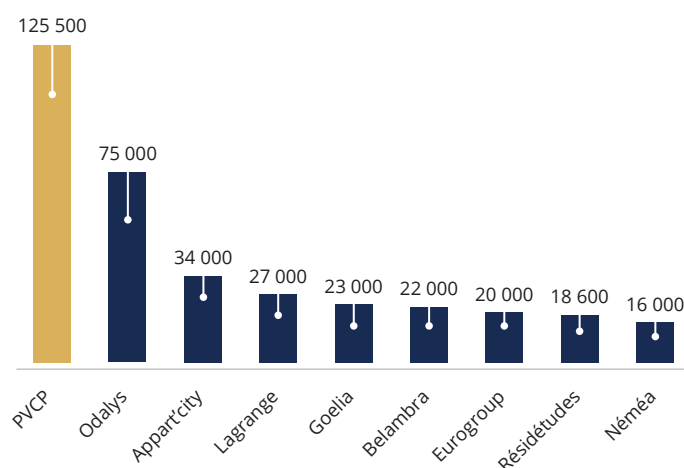
- ♦ **En France**, avec une capacité d'hébergements de 192 000 ⁽¹⁾ logements (790 000 lits – 2 292 résidences) et un taux d'occupation annuelle de 63 % toutes destinations confondues, le marché des résidences de tourisme représente l'un des principaux modes d'hébergement marchand. En 2016, les

résidences de tourisme ont ainsi accueilli 17 millions de visiteurs, dont 25 % de clientèle internationale.

Sur le marché français, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs occupe une position de leader des résidences de tourisme « loisirs » avec 105 500 lits et n° 2 sur le marché des résidences urbaines (après Appart'City) avec 20 000 lits.

Il fait face à une concurrence multiple, composée d'acteurs traditionnels (résidences de tourisme – Odalys (75 000 lits), Appart'City (34 000 lits), Lagrange (27 000 lits), Goelia (23 000 lits), Belambra (22 000 lits), –hôtellerie de plein air,...) mais également digitaux (distributeurs spécialisés et C to C – Airbnb, HomeAway...).

Principaux acteurs des résidences de tourisme en France ⁽²⁾



Dans un tel contexte concurrentiel, le Groupe s'applique à mettre en avant ce qui le différencie, c'est-à-dire la garantie d'un niveau de qualité que seules les grandes marques peuvent apporter, la souplesse avec des vacances plus ou moins longues, des offres et thématiques personnalisables, des gammes de prix variées (alliant transport, services et activités) et du choix en matière de destination.

- ♦ **En Europe du Nord**, les principaux concurrents de Center Parcs Europe sont Landal Greenparks (85 villages, soit près de 13 700 bungalows aux Pays-Bas, Allemagne, Autriche, Belgique...) et Roompot (71 parcs-900 hébergements-, 13 campings et 6 hôtels aux Pays-Bas, Allemagne et Belgique).

(1) Source : Atout France décembre 2016.

(2) Source : SNRT décembre 2016.

Pierre & Vacances-Center Parcs a également une activité de **promotion immobilière avec Les Senioriales**, résidences non médicalisées répondant aux attentes des seniors actifs et autonomes. Elles sont généralement vendues en accession à la propriété, même si le modèle évolue avec désormais la commercialisation d'une partie des résidences auprès d'investisseurs institutionnels.

Les principaux concurrents à l'activité des Senioriales sont des promoteurs spécialisés de résidences seniors comme Aegide ou Les Villages d'Or, et des promoteurs plus généralistes comme Akerys Promotion, Bouwfonds Marignan, Bouygues Immobilier, Cogedim ou encore Nexity.

1.1.3.2 Des atouts concurrentiels forts

À travers un éventail de marques complémentaires et différenciées, le Groupe propose une offre complète et unique de locations meublées avec services à la carte. Dans le contexte économique actuel, **sa capacité à répondre aux attentes de chacun** est un élément de choix déterminant, notamment en terme de location meublée (des appartements et maisons prêts à vivre), de flexibilité (durée des séjours, jours de départ et d'arrivée), de services et d'animation pour tous, de restauration, de prix et de sécurité.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs présente à cet égard de **nombreux atouts par rapport à ses concurrents** :

- ◆ une grande diversité de destinations en Europe dans quatre univers : mer, montagne, campagne et ville ;
- ◆ une position unique, étant le seul acteur présent à la fois sur le segment des résidences de vacances, des villages de vacances et des résidences urbaines ;
- ◆ une image de marque et une notoriété forte, un réseau commercial étendu et une présence significative sur les réseaux sociaux ;
- ◆ un portefeuille de marques équilibré allant de l'offre économique (ex : Maeva) au tourisme haut de gamme (ex : Pierre & Vacances premium – Center Parcs VIP – Adagio premium) ;
- ◆ un tourisme de proximité, offrant une formule de vacances économique (plus de 90 % de nos clients se rendent en voiture sur nos sites) et moins exposée aux risques géopolitiques et climatiques ;
- ◆ une offre flexible (services à la carte, modularité des durées de séjours et des dates de départ et d'arrivée) ;
- ◆ une offre sécurisée par rapport à l'offre du « C2C » (Airbnb, Homeaway...) : réception 24/24, gardiens, qualité des appartements et des emplacements assurée par une offre standardisée.

1.2 Gestion des risques

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a procédé à une revue des facteurs de risques susceptibles d'avoir une incidence négative significative sur ses activités, la rentabilité de celles-ci ou ses résultats. Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'identifie pas de risque significatif en dehors de ceux présentés ci-après.

1.2.1 Risques de marché

Les risques de marché (risque de liquidité, risque de taux et risque de change) sont décrits dans la note 21 de l'annexe aux comptes consolidés.

En particulier, le Groupe a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs (activité touristique et activité immobilière) sont, de façon générale, dépendantes de la conjoncture économique dont l'évolution, lorsqu'elle est négative, peut impacter les résultats du Groupe. Les fondamentaux du Groupe apportent cependant des moyens de résistance pertinents au contexte de crise économique et financière, et ce, au-delà de l'indépendance des cycles des marchés touristique et immobilier sur lesquels reposent les deux activités principales du Groupe :

- ◆ **en ce qui concerne l'activité touristique**, celle-ci dispose d'avantages concurrentiels uniques : d'une part elle repose sur un

concept de tourisme de proximité au bénéfice d'une clientèle européenne allégeant les charges et aléas inhérents aux coûts énergétiques des transports, d'autre part la diversité des produits, déclinés en 6 marques principales et répartis dans des destinations de premier plan à la mer, à la montagne, en ville et à la campagne principalement sous forme de villages et de résidences répond à une grande diversité de besoins et de différentes générations et catégories socioprofessionnelles ;

- ◆ **en ce qui concerne l'activité immobilière**, les mesures mises en place et exposées ci-après limitent la sensibilité des produits immobiliers aux variations du marché immobilier. La commercialisation d'appartements gérés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs assure une rentabilité garantie aux investisseurs, sur un placement long terme à sous-jacent immobilier, et constitue une alternative de placement sécurisante à des investissements en portefeuille de valeurs immobilières ou mobilières classiques.

1.2.2 Risques particuliers liés aux activités du Groupe

Risque lié à la saisonnalité de l'activité touristique

Le secteur du Tourisme en Europe présente un **caractère saisonnier** avec des variations d'activités importantes selon les périodes (vacances scolaires) et selon les destinations (activité plus forte en montagne l'hiver et sur le littoral l'été).

L'activité des résidences et villages exploités sous les marques Pierre & Vacances et Maeva présente un caractère saisonnier marqué. Elle s'articule autour de deux saisons, une saison hiver (de novembre à avril) et une saison été (de mai à octobre) conduisant structurellement à un résultat déficitaire pour la période des deux premiers trimestres de l'exercice. Ainsi, le chiffre d'affaires de location réalisé par ces résidences et villages au cours du premier semestre de l'exercice 2016/2017 n'a représenté que 41 % du chiffre d'affaires de location annuel, alors que les charges fixes d'exploitation (incluant les loyers) sont réparties linéairement sur l'ensemble de l'exercice.

Le Groupe s'efforce de réduire la saisonnalité de ces activités par la mise en place des axes stratégiques suivants :

- ◆ le renforcement des ventes à l'étranger, tant sur les marchés européens frontaliers de la France, que sur des territoires plus à l'Est de l'Europe (conclusion d'accords de partenariats avec les tour-opérateurs étrangers, développement des contrats de commercialisation de résidences partenaires) ;
- ◆ la promotion d'actions de dynamisation des ventes de séjours en dehors des vacances scolaires comme leviers de croissance des taux d'occupation sur les ailes de saison au travers d'un panel d'offres de courts séjours pour les particuliers et de séminaires professionnels ;
- ◆ le développement de la flexibilisation des durées de séjours et des dates d'arrivées et de départs ;
- ◆ une tarification adaptée aux différentes périodes avec de fortes amplitudes entre les hautes et basses saisons ;
- ◆ des campagnes de promotion ciblées.

La saisonnalité des activités touristiques du Groupe s'atténue par ailleurs du fait du développement de l'offre sur le segment des résidences urbaines (Adagio & Adagio access) et des Domaines Center Parcs (chacun d'entre eux bénéficiant d'installations couvertes), ouverts toute l'année.

Risque lié à la cyclicité du marché immobilier

L'activité du pôle Immobilier peut être sensible aux variations des taux d'intérêt. Au-delà d'une hausse significative des taux d'intérêts réels, les ventes immobilières du Groupe pourraient être affectées par la concurrence de produits de taux de type assurance vie.

Afin de réduire sa sensibilité à la cyclicité du marché immobilier, le Groupe a mis en place plusieurs mesures qui s'articulent principalement autour :

- ◆ de la diversification des investisseurs avec le développement du financement de projets immobiliers par des investisseurs institutionnels, en complément de la vente aux particuliers. Des groupes d'unités d'hébergement sont ainsi commercialisés « en bloc » auprès d'institutions bancaires ou de compagnies d'assurance ;
- ◆ d'une diversification de ses investisseurs en terme géographique (anglais, allemands, néerlandais, ...) ;

- ◆ de la transposition du modèle de vente immobilière à des particuliers en Europe : Le Groupe innove depuis quelques années en appliquant avec succès son modèle historique de vente immobilière à des particuliers sur les cottages des Domaines Center Parcs en Allemagne, Belgique et Pays-Bas ;
- ◆ de partenariats publics-privés pour le financement des infrastructures et des équipements de loisirs ;
- ◆ d'une structure de coûts plus flexible avec un recours à des sociétés extérieures pour la construction et les études d'architectes, et une extension du périmètre achats à l'immobilier permettant des économies d'échelle.

Risque de stock

Le risque de stock est lié à la capacité du Groupe à construire des résidences de tourisme sur les terrains acquis, puis à les commercialiser et en revendre les murs dans un délai limité. Les stocks des programmes immobiliers sont détaillés en note 12 de l'annexe aux comptes consolidés.

Le mode de commercialisation (vente en état futur d'achèvement) et les contraintes de pré-commercialisation que s'impose le Groupe avant de lancer les travaux garantissent une durée limitée de stockage de foncier et de produits finis. La même logique est applicable aux ventes de biens existants rénovés par le Groupe, dont le risque de stock est atténué par l'exploitation effective de ces biens, générant un revenu locatif même en l'absence de revente.

Les programmes sont commercialisés en moyenne à 82 % (cf. « Principaux stocks en cours de commercialisation au 30 septembre 2017 »). Il reste, en conséquence, peu d'unités non vendues.

Risque de crédit

En raison de la multiplicité et de la diversité de ses clients, aussi bien dans le cadre de ses activités touristiques que de ses activités immobilières, le Groupe ne se considère pas comme exposé à une concentration du risque client, même si bien entendu l'écoulement du stock immobilier et le niveau du chiffre d'affaires touristique sont directement influençables par le comportement de ses clients, lui-même fonction de l'environnement dans lequel ceux-ci évoluent.

Compte tenu des règles de commercialisation du Groupe en matière de vente des appartements et maisons construits par le développement immobilier (vente en état futur d'achèvement), l'activité immobilière ne supporte pas de risque de contrepartie avec ses clients, au sens où les impayés donnent lieu à une annulation des ventes au stade de la réservation, avant tout transfert de propriété.

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible car une majorité du chiffre d'affaires hébergement est réalisée par la vente directe (77 % pour l'exercice 2016/2017), mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

Quant à la vente indirecte, afin de réduire les risques que la défaillance d'un débiteur ou la survenance d'un événement défavorable dans un pays donné pourrait avoir sur l'encaissement par le Groupe de ses créances clients, la politique du Groupe consiste :

- ◆ à maintenir un portefeuille diversifié de tour-opérateurs et d'agences de voyages ;
- ◆ à ne travailler qu'avec les acteurs majeurs du marché ;

- ♦ à utiliser les contrats établis par la Direction Juridique assistée de ses conseils et à vérifier la solvabilité des contreparties.

Ainsi, le Groupe constate historiquement un niveau très faible de créances impayées. Le délai moyen de règlement accordé aux tour-opérateurs et agences de voyages est de 45 jours.

Risque lié aux engagements de loyers

La stratégie du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'étant pas de mobiliser ses fonds propres sur la propriété des murs des résidences touristiques et villages qu'il exploite, il cède ces actifs à des investisseurs particuliers ou institutionnels. Ces ventes s'accompagnent de la signature entre les nouveaux propriétaires des murs et les sociétés d'exploitation touristique du Groupe d'un bail de location d'une durée variant généralement entre 9 et 15 ans. Le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à 2 128 millions d'euros au 30 septembre 2017, soit 1 645 millions d'euros actualisés au taux de 6 % (cf. note 36 de l'annexe aux comptes consolidés – Engagements Hors Bilan).

Les revenus générés par l'exploitation touristique des appartements et maisons à bail viennent en regard de ces redevances de loyers versées aux propriétaires qui constituent, avec les charges de personnel, la principale source des charges fixes attachées à l'activité touristique.

- ♦ **Les contrats de location du foncier et des murs des résidences et villages Pierre & Vacances Tourisme Europe** conclus avec les investisseurs particuliers ou institutionnels sont

signés pour une durée comprise généralement entre 9 ans et 12 ans avec possibilité de renouvellement à l'échéance.

Ces loyers sont soumis à des clauses d'indexation correspondant en France à l'indice de référence des loyers et en Espagne à l'indice des prix à la consommation du pays. Au 30 septembre 2017, moins de 10 % des baux individuels Pierre & Vacances restent indexés sur l'ICC (ancien indice de référence), dont la moitié bénéficie d'une indexation plafonnée à un maximum de 2 % à 3 %. Par ailleurs, pour tout nouveau contrat signé ou tout renouvellement de bail à l'échéance, l'indexation à l'IRL est plafonnée à un maximum annuel de 2 %.

À l'échéance des baux, le Groupe peut être amené à ajuster la proposition faite au propriétaire pour assurer une cohérence entre l'évolution des performances touristiques et celle des loyers (changement d'indice de référence – de l'ICC à l'IRL –, maintien ou réduction des loyers en numéraire, introduction de loyers variables, et dans certains cas particuliers, exploitation en mandat et éventuellement désengagement ponctuel de l'exploitation).

- ♦ **Les contrats de location du foncier et des murs des villages exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks** sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11,5 et 15 ans, avec possibilité de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe (2,9 %), soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés, avec, pour 7 Domaines, des taux plancher et plafond généralement compris, en fonction des contrats, entre 1,75 % et 3,75 %.

1.2.3 Risques juridiques

La Direction Juridique et du Risk Management du Groupe rattachée à la Direction Générale du Groupe est basée à Paris et intègre (i) directement en son sein les fonctions juridiques de la France et de l'Europe du Sud, et (ii) *via* un lien fonctionnel avec l'équipe d'avocats et juristes locaux les fonctions juridiques du pôle BNG (*i.e.* Belgium/Netherlands/Germany). Elle valide les conditions de formation des engagements juridiques et notamment contractuels du Groupe et suit les litiges de l'ensemble des filiales.

Risques à caractère général

Développement immobilier

Risque lié à la non-obtention des autorisations administratives

Le risque juridique lié à la non-obtention des autorisations administratives pour les programmes neufs est limité aux coûts d'études préalables, frais de pré-commercialisation et honoraires internes, étant donné que le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs subordonne l'acquisition des charges foncières à l'obtention de ces mêmes autorisations administratives. Pour les programmes en rénovation, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à acquérir des opérations anciennes déjà en exploitation, lesquelles génèrent un revenu en contrepartie du coût de financement de l'acquisition de l'actif.

Néanmoins, les délais d'obtention des autorisations purgées de tout recours de tiers peuvent ralentir la réalisation et, lorsqu'un projet fait l'objet d'une contestation durable (comme c'est le cas pour celui

de Roybon), des dépenses supplémentaires peuvent alourdir sensiblement le coût du programme immobilier.

Risque lié aux défauts de construction

Les sociétés de construction-vente qui développent les projets immobiliers souscrivent les polices d'assurance usuelles destinées à couvrir le risque de construction (responsabilité civile promoteur, génie civil le cas échéant, dommages ouvrages) et/ou exigent de leurs sous-traitants intervenant sur les programmes la souscription de ces polices. Les franchises ou exclusions de garantie sont conformes aux usages. Les polices de « pertes d'exploitation anticipées » ne sont généralement pas souscrites sauf pour les programmes immobiliers les plus importants.

Risque lié à la propriété des actifs immobiliers

Le Groupe a pour politique de ne démarrer les travaux qu'après la pré-commercialisation d'une fraction très significative des programmes immobiliers, de sorte qu'à la livraison du programme et à sa mise en exploitation, il ne détient le plus souvent aucun pourcentage d'actif immobilier significatif en pleine propriété.

Le risque juridique lié à la propriété des actifs gérés ne lui incombe donc pas, en pratique, mais incombe aux copropriétaires personnes physiques ou morales dans le cadre de la gestion de la copropriété, sous réserve des dispositions des baux conclus avec le Groupe, lesquels peuvent stipuler par exemple la prise en charge de certaines natures de charges de copropriété par l'exploitant du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Cela est particulièrement le cas avec les baux institutionnels de long terme conclus par le Groupe.

Gestion et exploitation touristiques

Risque lié à l'exploitation touristique

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a pour politique d'appliquer le plus strictement possible les réglementations applicables à son activité de vente de séjours et de loisirs, réglementations comprenant notamment :

- ◆ les règles protectrices du consommateur (conformité des conditions générales de vente figurant aux brochures, aux textes en vigueur et aux recommandations de la commission des clauses abusives ; conformité réglementaire des produits mis à la disposition du consommateur) ;
- ◆ les règles de sécurité applicables aux résidences de tourisme et aux équipements spécifiques mis à la disposition de la clientèle (piscines, toboggans, etc.) ;
- ◆ les règles réprimant la publicité mensongère, lesquelles imposent une description des produits touristiques vendus conforme à la réalité de ces produits ;
- ◆ les règles protectrices des droits des personnes propriétaires de droits à l'image ou d'autres droits de propriété intellectuelle sur une œuvre (brochures, sites web) ;
- ◆ les règles liées à l'exercice d'activités spécifiquement réglementées ou dont l'accès est conditionné à des conditions spécifiques de capacité ou de garanties (activité de syndic de copropriété pour les filiales Sogire et SGRT, activité d'agence de voyages pour la filiale PV-CP Distribution, etc.).

Le Groupe reste toutefois dépendant des décisions des propriétaires concernant les investissements sur les résidences exploitées.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'est doté des moyens de se conformer par principe à l'ensemble de ces dispositions.

Les risques liés à l'exploitation touristique concernent principalement la responsabilité civile du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, les dommages aux biens (corporels, matériels et immatériels), et la perte d'exploitation à l'égard desquels est menée une politique de prévention et de couverture par des polices d'assurances, avec les plafonds et franchises d'usage.

Risques sociaux

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs – du fait de son activité de services – a de nombreux employés tant au siège que dans ses établissements secondaires ou sur ses sites touristiques. La Direction des Ressources Humaines Groupe veille, sous la direction d'un membre du Comité de Direction Générale Groupe, au respect des règles juridiques en vigueur tant au plan individuel que collectif dans un objectif de pérennisation de l'emploi adapté à l'évolution structurelle de l'activité. Le nombre de litiges en droit social reste faible le Groupe étant partie à moins d'une centaine de litiges individuels devant les juridictions prud'homales et n'étant partie à aucun litige collectif (voir litiges particuliers ci-après).

Risques liés à l'atteinte de l'image de marque

Ces risques peuvent être considérés comme significatifs notamment dans le domaine de l'activité touristique. En effet, la réalisation d'un événement peut engendrer au-delà du préjudice direct, une mise en cause de l'image du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et être susceptible d'impacter négativement ses résultats, ce phénomène pouvant être amplifié par le développement des réseaux sociaux.

C'est pourquoi, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a mis en place une organisation spécifique ayant vocation à assurer le traitement de toute situation susceptible de mettre en danger son personnel, ses clients, ses intérêts et/ou sa réputation.

Cette organisation spécifique de gestion de crise est composée d'une équipe pluridisciplinaire spécialement dédiée et pilotée par les Directions des Risques Opérationnels.

Par ailleurs, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est doté d'un outil informatique, de ressources internes et de procédures permettant d'assurer une veille constante des informations diffusées sur le web et pouvant porter préjudice à sa « e-réputation ».

Risques industriels et liés à l'environnement

Les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sont susceptibles d'être influencées par les conditions climatiques ou environnementales affectant les sites d'implantation et sont exposées à des risques de dommages aux biens et aux personnes pouvant être causés par des sinistres tels que incendies, explosions, déversements non contrôlés de produits d'entretien...

Le Groupe est engagé dans un plan de prévention, piloté par la Direction des Risques Opérationnels, visant à limiter autant que possible l'occurrence et les conséquences de la réalisation de tels risques. Un outil unique de gestion de risques « Hygiène-Sécurité-Environnement » du Groupe permet de réaliser des auto-évaluations régulières des sites qui donnent lieu à des plans d'actions et des audits internes. Une équipe d'experts apporte aide, assistance et support aux équipes sur le terrain. En ce qui concerne l'activité touristique, la grande diversité d'implantation des sites d'exploitation à la mer, à la montagne, en centre-ville et à la campagne permet de réduire les impacts potentiels des risques climatiques et environnementaux, notamment les risques extérieurs ou catastrophes écologiques non maîtrisables, qu'il s'agisse d'événements naturels ou industriels (accidents industriels, marée noire par exemple). En ce qui concerne l'activité immobilière, les délais et/ou coûts de réalisation des ouvrages à construire peuvent être affectés par les conditions climatiques et géologiques. Aussi le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs prévient autant que possible ces risques aux moyens d'études préliminaires de sols, dès avant l'acquisition des terrains à construire et cherche à récupérer sur les entreprises intervenant sur les ouvrages ses propres engagements liés à la survenance d'éventuelles causes légitimes de suspension de chantier.

Par ailleurs, l'adaptation au changement climatique est un enjeu pour le Groupe auquel contribuent les mesures engagées dans le cadre de la politique RSE. Un bilan carbone a permis d'identifier les postes majeurs d'émissions de GES sur les scopes 1 à 3 : les consommations d'énergie et les travaux de rénovations et de construction constituent les postes d'émissions majeurs sur lesquels le Groupe a des leviers d'actions directs. Des mesures sont prises en conséquence. En phase d'exploitation, des actions visant à réduire les consommations d'énergie sont mises en place sur l'ensemble des sites. Elles sont cadrées par des outils interne (Icare et BEST - voir page 94) et des certifications et labels (Label Clef Verte et ISO 50001 - voir page 94). Sur Center Parcs, un engagement de réduire de 25 % la consommation d'énergie des sites d'ici 2022 a été fixé, et une baisse de -11% enregistrée cette année par rapport à 2010. Le recours aux énergies renouvelables est par ailleurs favorisé sur l'ensemble des marques : les contrats d'électricité verte couvrent 100 % des besoins des Center Parcs et Sunparks situés aux Pays-Bas et en Belgique, 38 % des besoins des Center Parcs situés en Allemagne et près de 90 % des besoins des résidences Pierre & Vacances France (voir page 90). La part d'énergie renouvelable dans l'énergie consommée est aujourd'hui de 12% sur Center Parcs et l'engagement d'atteindre 20% d'ici 2022 a été pris.

Dans le cadre de nouveaux projets, les énergies renouvelables sont systématiquement étudiées (raccordement à des projets de méthanisation, chaufferie bois, géothermie...). Villages Nature® Paris a marqué un pas en avant vers le recours à une énergie renouvelable décarbonée sur un site touristique de grande échelle, la géothermie couvrant l'intégralité des besoins en eau chaude et chauffage de l'ensemble du site, et fournissant également une partie du chauffage des parcs Disney. Enfin, dans le cadre des rénovations, des mesures sont prises, quand cela est possible, pour renforcer l'isolation des bâtiments. Par ailleurs, conscient que les effets du changement climatique pourrait avoir des répercussions commerciales, la direction des risques Groupe a mené une étude sur la sensibilité des clients aux aléas climatiques ; elle marque une première étape dans la prise en compte du sujet (voir page 90). Les risques financiers liés aux changements climatiques feront l'objet d'une étude à venir.

Description des litiges en cours

Le projet d'implantation d'un Center Parcs sur la commune de Roybon en Isère rencontre l'opposition de certaines associations (se reporter à la note 12 de l'annexe aux comptes consolidés).

Au-delà de ces procédures, 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 2017 et pour les douze derniers mois, ni individuellement, ni au global, de caractère significatif sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

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

Le montant des provisions pour litiges au 30 septembre 2017 est détaillé en note 17 – Provisions de l'annexe aux comptes consolidés.

Développement immobilier

Les risques actuellement gérés pour le compte de ses filiales à 100 % notamment sociétés de programme, ne présente pas de caractère significatif pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

- ◆ Le Groupe gère des litiges liés à la responsabilité des constructeurs. Les polices d'assurance contractées par les sociétés de programme ont été mises en jeu.
- ◆ Le Groupe gère aussi quelques litiges liés à la contestation de solde de marchés de travaux par les entreprises intervenant sur les ouvrages ou sous-traitants lorsque leur responsabilité est mise en jeu à raison de la mauvaise exécution de leurs lots.
- ◆ Le Groupe gère enfin quelques litiges liés à la vente des biens immobiliers (non-conformité prétendue aux plans ou aux documents commerciaux). Ces litiges sont rares, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ayant pour politique de privilégier une résolution amiable de ce type d'affaires lorsque cela est possible.

Gestion et exploitation touristique

- ◆ Litiges avec la clientèle : sur plus d'un million de semaines vendues par an, le Groupe fait face en moyenne à moins de vingt contentieux judiciaires devant le Tribunal d'Instance ou de Grande Instance selon l'importance du litige. Les autres litiges avec la clientèle se soldent généralement à l'amiable.

- ◆ Litiges avec les investisseurs immobiliers propriétaires : sur plus de 23 000 lots de copropriété dépendant des sites gérés, le Groupe fait face à un certain nombre de contentieux judiciaires devant le Tribunal d'Instance ou de Grande Instance en demande ou en défense selon l'importance du litige. Ces litiges portent sur les conditions de renouvellement de bail et les modalités de règlement des loyers et des charges.
- ◆ Litiges avec les professionnels du tourisme : le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est conduit à assurer une activité de recouvrement à l'encontre de professionnels du tourisme, généralement de taille modeste, qui viennent à éprouver des difficultés de trésorerie.
- ◆ Litiges avec des prestataires de services : le Groupe faisant appel à un certain nombre de prestataires pour assurer l'exécution de prestations particulières (restauration, animation, entretien, informatique...), certains d'entre eux sont susceptibles de s'avérer défaillants et/ou de donner lieu à contestation de leur rémunération.
- ◆ Activités réglementées : en qualité de syndic de copropriété, le Groupe est conduit à être partie, soit en demande, soit en défense, à des litiges en matière de copropriété pour lesquels la responsabilité du syndic peut – dans certains cas – être recherchée. L'assurance de responsabilité professionnelle des sociétés syndic du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est systématiquement actionnée dans ces litiges et l'assureur mis en cause.

Risques d'évolution réglementaire

Les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sont régies par des dispositifs légaux et réglementaires de droit des affaires et de droit immobilier dont ceux relatifs à la protection des consommateurs ou des locataires lesquels ont fait l'objet au cours de l'exercice 2013/2014 d'évolutions au travers notamment des lois dites « Hamon I et Hamon II », « Pinel » « ALUR ». Au-delà de sa participation au sein d'organismes professionnels du secteur touristique et immobilier, le Groupe, au travers de sa Direction Juridique assure la veille des évolutions de cadre juridique de ses engagements et obligations de manière à adapter ses pratiques et outils contractuels aux nouvelles règles et normes en vigueur, lesquelles n'ont pas donné lieu à l'identification d'incidence significative sur ses performances.

Assurances et couverture des risques

La politique en matière d'assurances est suivie au niveau consolidé, y compris pour le BNG, par le Risk Management rattaché à la Direction Juridique.

Le budget global consacré à ces couvertures s'élève à 5 millions d'euros (hors construction) pour l'exercice 2016/2017, il reste stable en termes de volumes de primes et de niveaux de garanties par rapport à l'exercice précédent.

L'essentiel de ce budget est consacré à l'assurance multirisque couvrant l'exploitation des sites touristiques en dommages et pertes d'exploitation toutes marques confondues.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est couvert en dommages aux biens et pertes d'exploitation avec une limite contractuelle d'indemnité fixée à 200 millions d'euros par sinistre.

Par ailleurs, une seconde ligne en excess, dédiée à la couverture du Center Parcs Domaine du Lac d'Ailette, a été souscrite permettant de porter la limite contractuelle d'indemnité à 250 millions d'euros par sinistre, ce montant correspondant à l'évaluation du Sinistre Maximum Possible de ce site.

Le niveau de couverture fixé en pertes d'exploitation correspond à la durée nécessaire pour la reconstruction totale d'un site de grande taille détruit.

Le niveau de couverture en dommages correspond quant à lui à une hypothèse réaliste de sinistre maximum possible sur les sites où la concentration de valeur est la plus forte.

Il demeure certaines natures de risques susceptibles d'impacter les résultats du Groupe et non couverts par les polices souscrites, savoir :

- ◆ les risques non assurables : le Groupe n'est évidemment pas garanti contre les risques faisant l'objet d'exclusions courantes, réglementaires ou structurelles à tout contrat d'assurance comme par exemple : risques dépourvus d'aléas, pertes d'exploitation résultant de grèves, rupture de digue aux Pays-Bas, pandémie, ainsi que les conséquences de fautes intentionnelles ou de la mise en cause de responsabilité inhérente au non-respect d'engagements contractuels... ;
- ◆ les risques spéciaux qui ne font pas l'objet d'une couverture spécifique tels que les risques de perte d'exploitation consécutifs à l'instabilité économique ou politique...

En ce qui concerne les risques liés au terrorisme, ceux-ci sont couverts sur une part significative de l'activité touristique du Groupe au travers d'une part du dispositif réglementaire GAREAT (dispositif national français de couverture des actes de terrorisme) pour les sites situés en France (dont les 5 parcs Center Parcs français) et d'autre part d'une couverture d'assurance spécifique sur tous les villages de Center Parcs Europe.

Concernant la couverture des risques de dommages aux biens et de perte d'exploitation, les compagnies d'assurances Royal Sun Alliance et Allianz sont apéritrices des principales polices d'assurances souscrites.

La compagnie Royal Sun Alliance est le principal Assureur du programme de couverture global inhérent aux risques de Responsabilité Civile.

Le Groupe ne détient pas de compagnie d'assurances ou de réassurances « captive ».

1.2.4 Risques informatiques

Les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs donnent lieu à un important niveau d'équipement informatique (systèmes centraux, PC, portables, réseaux...) géré de manière centralisée au siège à Paris par la Direction de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information afin de planifier les nécessaires mises à jours et remplacement dus à l'obsolescence des matériels et les développements de nouvelles solutions technologiques indispensables à ses activités. Cette Direction a en charge l'organisation et la sécurisation des systèmes et réseaux de manière

à protéger autant que possible les données personnelles et financières du Groupe contre les actes de malveillance et intrusion. À cet effet elle est dotée d'un pôle spécifique Sécurité des Systèmes d'Information et assure la gestion d'un Disaster Recovery Plan (DRP) formalisé et testé régulièrement ayant vocation à permettre le redémarrage des applications identifiées comme critiques, dans un délai acceptable, en cas de survenance d'un problème majeur ayant affecté les systèmes.

1.2.5 Contrats importants

Au cours des trois derniers exercices et à la date du présent document de référence, le Groupe n'a pas conclu de contrats importants, autres que ceux conclus dans le cadre normal des affaires, conférant une obligation ou un engagement important pour l'ensemble du Groupe.

Les engagements hors bilan sont détaillés dans la note 36 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.2.6 Risque de disparition d'hommes clés

Le risque de disparition d'hommes clés se pose pour toute entreprise, la disparition de managers ou collaborateurs sur lesquels reposent des fonctions essentielles de l'entreprise ou concentrant entre leurs mains des compétences stratégiques et opérationnelles de pans entiers d'activité étant en effet susceptible d'avoir une incidence négative sur les résultats.

Ainsi qu'il l'est plus amplement détaillé dans le « Rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne », la conduite et la gestion du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est organisée autour de différents

organes décisionnels. Le caractère collégial des autres organes décisionnels, la fréquence de leurs réunions et le niveau de délégation élevé qui leur est dévolu et la mise en place de plans dédiés de gouvernance et de continuation de l'activité permettent d'assurer, avec l'intervention des services de contrôle interne, la conduite et la gestion du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dans la continuité des principes fondateurs et prudentiels d'ores et déjà en vigueur et ce, nonobstant l'indisponibilité temporaire ou permanente de membres du Comité de Direction Générale Groupe/COMEX, ou du Président-Directeur Général.

1.3 Commentaires sur les activités de l'exercice

1.3.1 Faits marquants de l'exercice

Les principaux faits marquants de l'exercice sont détaillés dans la partie 4 du document de référence, pages 118 -119 et 171.

1.3.2 Situation financière consolidée du Groupe

Remarque liminaire :

La norme IFRS 11 « Partenariats » entraîne la consolidation des co-entreprises (partenariats Adagio et Villages Nature Paris principalement) selon la méthode de la mise en équivalence et non plus de l'intégration proportionnelle. Pour son reporting opérationnel, le Groupe continue d'intégrer les co-entreprises selon la méthode proportionnelle, considérant que cette présentation

traduit mieux la mesure de sa performance. Les éléments de compte de résultat et les indicateurs commerciaux commentés ci-après sont issus du reporting opérationnel. Des tableaux de réconciliation avec les comptes de résultat IFRS sont présentés au paragraphe 1.3.2.2).

1.3.2.1 Chiffre d'affaires du Groupe

Sur l'ensemble de l'exercice (du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017), le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 1 506,3 millions d'euros.

(en millions d'euros)	2016/2017	2015/2016	Évolution	Évolution à périmètre constant **	Évolution hors effets offre ***
Tourisme	1 302,6	1 253,4	+ 3,9 %	+ 3,0 %	
Pierre & Vacances Tourisme Europe	637,9	609,4	+ 4,7 %	+ 2,8 %	
Center Parcs Europe *	664,7	644,0	+ 3,2 %		
dont chiffre d'affaires de location	822,5	811,4	+ 1,4 %		+ 2,4 %
<i>Pierre & Vacances Tourisme Europe</i>	390,1	392,5	- 0,6 %		+ 1,6 %
<i>Hors Adagio</i>			- 1,3 %		+ 2,8 %
<i>Center Parcs Europe *</i>	432,4	419,0	+ 3,2 %		+ 3,1 %
Développement immobilier	203,7	170,8	+ 19,2 %		
TOTAL EXERCICE	1 506,3	1 424,2	+ 5,8 %	+ 4,9 %	

* Y compris Villages Nature, dont le chiffre d'affaires est non significatif sur l'exercice 2016/2017.

** Retraitement de l'incidence de l'acquisition, le 13 avril 2016, de « La France du Nord au Sud ».

*** Retraitement de l'incidence :

- de la réduction nette du parc exploité sur le pôle PVTE, liée aux non-renouvellements de baux et à des désengagements de sites déficitaires ;
- de l'ouverture de Villages Nature à compter du 1^{er} septembre 2017.

- ◆ Le chiffre d'affaires des activités touristiques s'élève à 1 302,6 millions d'euros, en croissance de 3,9 % (+ 3,0 % à périmètre constant) par rapport à l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires de location progresse de 2,4 % hors effets offre, résultant essentiellement d'une hausse des prix moyens de vente nets. La clientèle internationale représente 55 % du chiffre d'affaires de location du Groupe, en progression de 2,4 % par rapport à l'exercice précédent.

- **Pierre & Vacances Tourisme Europe** réalise un chiffre d'affaires de 637,9 millions d'euros, dont 390,1 millions d'euros de chiffre d'affaires de location.

La croissance bénéficie à l'ensemble des destinations hors résidences urbaines, soit une hausse de 2,8 % du chiffre d'affaires de location hors effets offre : + 1,8 % sur les destinations mer, avec notamment de bonnes performances des résidences espagnoles et un taux d'occupation moyen de

plus de 85 % sur la période estivale, et + 4,9 % sur les résidences montagne.

Le redressement de l'activité des résidences Adagio sur l'été, et qui se confirme au regard du niveau de réservations à date au 1^{er} trimestre 2017/2018, a quant à lui permis de compenser un début d'exercice plus difficile dans un contexte persistant d'attentats et de menaces terroristes. Ainsi, le chiffre d'affaires de location est en légère croissance sur l'ensemble de l'exercice 2016/2017.

- **Center Parcs Europe** réalise un chiffre d'affaires de 664,2 millions d'euros (hors Villages Nature), dont 432,0 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, en progression de 3,1 %.

Cette croissance d'activité résulte des Domaines allemands (+ 6,9 %), néerlandais (+ 4,9 %) et belges (+ 1,8 %) et d'une légère progression des Domaines français (+ 0,3 %).

Le chiffre d'affaires des autres activités touristiques, qui enregistre notamment le volume d'affaires généré par les activités de commercialisation, s'élève à 480,1 millions d'euros, en progression de +5,9 % à périmètre constant. Cette croissance concerne à la fois Pierre & Vacances Tourisme Europe (+8,6 %), tirée par le développement de maeva.com et des mandats de commercialisation à l'international, et Center Parcs Europe (+3,2 %).

◆ Le chiffre d'affaires du développement immobilier s'élève à 203,7 millions d'euros, légèrement supérieur aux prévisions.

Il résulte principalement de la contribution de Villages Nature Paris (37,3 millions d'euros), de l'extension du Domaine des Trois Forêts en Moselle (35,9 millions d'euros), de PV Deauville (11,8 millions d'euros) et PV Méribel (6 millions d'euros), et des résidences Senioriales (66,7 millions d'euros).

Les réservations immobilières enregistrées auprès des investisseurs particuliers représentent un volume d'affaires de 311,5 millions d'euros, correspondant à un rythme de vente comparable à celui de l'exercice précédent.

Activités touristiques

Indicateurs clés

(en millions d'euros)	2016/2017	2015/2016	Évolution
Chiffre d'affaires	1 302,6	1 253,4	+ 3,9 %
dont location	822,5	811,4	+ 1,4 %
dont activités de services ⁽¹⁾	480,1	442,0	+ 8,6 %
Prix moyen de vente (PMV) net ⁽²⁾ (en euros)	659	647	+ 1,8 %
Semaines vendues	1 248 827	1 253 787	- 0,4 %
Taux d'occupation	72,0 %	71,1 %	+ 1,2 %

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

(2) Prix moyen de vente par semaine d'hébergement net des coûts de distribution.

Les prix moyens de vente nets sont en hausse de +1,8 %. La croissance des prix concerne à la fois le pôle Center Parcs Europe (+4,4 %) et les destinations du pôle Pierre & Vacances Tourisme Europe hors résidences urbaines (+2,1 %). Les prix moyens de vente nets des résidences Adagio sont en revanche en retrait (-4,5 %), traduisant une stratégie commerciale privilégiant le taux d'occupation après un exercice 2015/2016 fortement impacté par

les attentats terroristes. Le nombre de semaines vendues est quasi stable (-0,4 %), dans un contexte de réduction du stock commercialisé (le nombre de semaines offertes étant en baisse de -2,0 %). Le taux d'occupation s'élève à 72 %, en hausse de +1,2 %, tiré par les résidences Adagio (+4,4 %) et les destinations mer (+3,0 %).

Caractéristiques du parc touristique exploité en fin d'exercice

(en nombre d'appartements)	2016/2017	2015/2016	Évolution
Pierre & Vacances Tourisme Europe	28 369	29 719	- 1 350
dont Pierre & Vacances (hors label premium) France	13 203	14 238	- 1 035
dont Pierre & Vacances premium France	2 666	2 717	- 51
dont Pierre & Vacances Espagne	3 127	3 053	+ 74
dont Maeva	324	523	- 199
dont Adagio et Adagio access	9 049	9 188	- 139
Center Parcs Europe	15 457	15 404	+ 53
dont Center Parcs	13 754	13 701	+ 53
dont Sunparks	1 703	1 703	0
Villages Nature	288	0	+ 288
TOTAL	44 114	45 123	- 1 009

Le parc touristique exploité par le Groupe au 30 septembre 2017 est en baisse de près de 1 000 appartements par rapport au 30 septembre 2016. Cette diminution est principalement liée :

◆ aux désengagements en fin de bail de résidences Pierre & Vacances en France (- 547 appartements) et en Espagne (- 138 appartements), de résidences Adagio access (- 260 appartements) et Maeva (- 116 appartements) ;

◆ aux pertes de baux sur les marques Pierre & Vacances en France (- 488 appartements), Maeva (- 83 appartements), Adagio (- 25 appartements) ;

◆ que compense partiellement l'incidence de l'ouverture de 2 nouvelles résidences en Espagne (212 appartements), d'une nouvelle résidence Adagio à Edinburgh (146 appartements), de l'extension du Domaine des Trois Forêts (mise à disposition partielle - 53 cottages) et de Villages Nature (mise à disposition partielle - 288 unités).

Répartition du chiffre d'affaires de location du Groupe par origine de clientèle

	Pierre & Vacances Tourisme Europe		Center Parcs Europe		TOTAL *	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
France	60,7 %	61,6 %	30,6 %	31,8 %	44,9 %	46,2 %
Pays-Bas	3,5 %	3,6 %	23,8 %	24,3 %	14,2 %	14,3 %
Allemagne	3,0 %	3,1 %	26,2 %	24,5 %	15,2 %	14,1 %
Belgique	3,3 %	3,3 %	12,9 %	12,9 %	8,4 %	8,3 %
Royaume-Uni	7,1 %	7,0 %	2,3 %	2,6 %	4,6 %	4,8 %
Espagne	5,2 %	3,9 %	0,0 %	0,0 %	2,5 %	1,9 %
Russie & Pays de l'Est	2,1 %	2,0 %	ND **	ND **	ND **	ND **
Italie	1,5 %	1,5 %	0,0 %	0,0 %	0,7 %	0,7 %
Scandinavie	1,5 %	1,5 %	0,4 %	0,4 %	0,9 %	1,0 %
Suisse	1,1 %	1,2 %	ND **	ND **	ND **	ND **
Autres	11,0 %	11,3 %	3,8 %	3,5 %	8,6 %	8,7 %

* Hors Villages Nature.

** Non déterminé.

Le chiffre d'affaires de location du Groupe est majoritairement réalisé par les clientèles étrangères (55,1 %), parmi lesquelles sont représentés les Allemands (15,2 %), les Néerlandais (14,2 %) et les

Belges (8,4 %), du fait notamment de l'implantation de Center Parcs Europe au Pays-Bas (8 villages), en Allemagne (5 villages) et en Belgique (6 villages).

Analyse du chiffre d'affaires par destination/pays

Pierre & Vacances Tourisme Europe

Nombre d'appartements	2016/2017	2015/2016	Évolutions
Mer	13 171	14 012	- 841
Montagne	5 300	5 668	- 368
Antilles	849	851	- 2
Villes	9 049	9 188	- 139
TOTAL	28 369	29 719	- 1 350

Chiffre d'affaires de location (en millions d'euros)	2016/2017	2015/2016	Évolutions	Évolutions hors effets offre
Mer	152,2	152,9	- 0,5 %	+ 2,0 %
Montagne	83,0	85,4	- 2,8 %	+ 4,9 %
Antilles	14,4	14,4	- 0,6 %	- 0,6 %
Évolution hors villes			- 1,3 %	+ 2,8 %
Villes	140,6	139,7	+ 0,6 %	- 0,4 %
TOTAL	390,1	392,4	- 0,6 %	+ 1,6 %

Prix moyens de vente nets (pour une semaine de location) (en euros HT)	2016/2017	2015/2016	Évolutions
Mer	555	540	+ 2,8 %
Montagne	837	824	+ 1,6 %
Antilles	699	702	- 0,4 %
Évolution hors villes			+ 2,1 %
Villes	483	506	- 4,5 %
TOTAL	570	574	- 0,8 %

	Nombre de semaines vendues			Taux d'occupation		
	2016/2017	2015/2016	Évolutions	2016/2017	2015/2016	Évolutions
Mer	274 144	283 220	- 3,2 %	65,4 %	63,5 %	+ 3,0 %
Montagne	99 124	103 572	- 4,3 %	80,1 %	80,5 %	- 0,4 %
Antilles	20 552	20 587	- 0,2 %	61,5 %	61,7 %	- 0,3 %
Évolution hors villes			- 3,3 %			+ 2,0 %
Villes	291 158	276 091	+ 5,3 %	77,1 %	73,6 %	+ 4,4 %
TOTAL	684 978	683 471	+ 0,2 %	71,6 %	69,4 %	+ 3,0 %

Center Parcs Europe

Nombre d'appartements	2016/2017	2015/2016	Évolutions
Pays-Bas	5 357	5 372	- 15
France	4 272	4 204	+ 68
Belgique	3 029	3 029	0
Allemagne	2 799	2 799	0
TOTAL	15 457	15 404	+ 53

Chiffre d'affaires de location (en millions d'euros)	2016/2017	2015/2016	Évolutions
Pays-Bas	139,5	133,0	+ 4,9 %
France	149,6	149,1	+ 0,3 %
Belgique	69,8	68,6	+ 1,8 %
Allemagne	73,0	68,3	+ 6,9 %
TOTAL	432,0	419,0	+ 3,1 %

Prix moyens de vente nets (pour une semaine de location) (en euros HT)	2016/2017	2015/2016	Évolutions
Pays-Bas	700	664	+ 5,5 %
France	997	961	+ 3,7 %
Belgique	663	639	+ 3,9 %
Allemagne	672	637	+ 5,5 %
TOTAL	767	735	+ 4,4 %

	Nombre de semaines vendues			Taux d'occupation		
	2016/2017	2015/2016	Évolutions	2016/2017	2015/2016	Évolutions
Pays-Bas	199 249	200 419	- 0,6 %	73,4 %	74,6 %	- 1,7 %
France	150 170	155 221	- 3,3 %	71,4 %	73,9 %	- 3,4 %
Belgique	105 219	107 414	- 2,0 %	68,6 %	69,1 %	- 0,7 %
Allemagne	108 676	107 263	+ 1,3 %	77,1 %	75,1 %	+ 2,7 %
TOTAL	563 314	570 317	- 1,2 %	72,6 %	73,4 %	- 1,1 %

Développement immobilier

Répartition du chiffre d'affaires immobilier par programme

(en millions d'euros)

	30/09/2017	30/09/2016
Programmes neufs (hors Les Senioriales)	102,6	76,8
Villages Nature Paris	37,3	20,6
Center Parcs Domaine des Trois Forêts – Extension	35,9	15,4
Pierre & Vacances premium Deauville	11,8	5,5
Pierre & Vacances premium Meribel	6,0	0,0
Center Parcs Domaine du Bois aux Daims (Vienne)	4,2	8,0
Adagio access Lille	3,9	0,0
Adagio access Palaiseau	3,3	0,0
Pierre & Vacances Manilva (Espagne)	0,2	20,3
Pierre & Vacances premium Flaine	0,0	3,8
Pierre & Vacances premium Colmar	0,0	3,2
Programmes neufs Les Senioriales	66,7	64,2
Programmes de rénovation	0,3	1,0
Autres	34,1	28,8

Le chiffre d'affaires des programmes neufs (y compris Les Senioriales) est de 169,3 millions d'euros contre 141,0 millions d'euros en 2015/2016. Y contribuent principalement les programmes suivants :

- ♦ Villages Nature Paris, avec une première tranche de 916 appartements et maisons (dont 783 ont été cédés en bloc à une société détenue par EUROSIC, PVCP et EURO DISNEY et revendus à des investisseurs particuliers). La DAT⁽³⁾ de ces hébergements a eu lieu partiellement au cours de l'été 2017 ;
- ♦ l'extension du Center Parcs des Trois Forêts en Moselle avec 163 nouveaux cottages, vendus en état futur d'achèvement au groupe MACSF en mars 2016. La DAT des cottages est intervenue en septembre 2017 ;
- ♦ Pierre & Vacances premium de Deauville, dont la livraison est prévue en 2018, et Pierre & Vacances Méribel dont la livraison est prévue pour l'hiver 2019 ;

♦ Center Parcs Domaine du Bois aux Daims dans la Vienne, dont l'ouverture au public a eu lieu en juillet 2015 ;

♦ Les Senioriales avec notamment 3 programmes livrés sur l'exercice (Dijon, Médis et Bruges).

Le chiffre d'affaires des programmes de rénovation a représenté 0,3 million d'euros en 2016/2017, résultant de la fin des ventes sur le Domaine Center Parcs des Hauts de Bruyères en Sologne.

Le chiffre d'affaires « Autres » s'élève à 34,1 millions d'euros sur l'exercice. Il est principalement composé, (i) des honoraires de commercialisation sur les opérations de rénovations pour le compte d'investisseurs institutionnels et particuliers de programmes Center Parcs aux Pays-Bas, Belgique et Allemagne, (ii) des honoraires de commercialisation hors groupe sur les programmes Villages Nature Paris en France ainsi que (iii) des reprises de fonds de concours des programmes immobiliers déjà livrés.

Livraisons (nombre de logements)

	Neuf (N)	Nombre de logements 2016/2017	Nombre de logements 2015/2016
Domaine des Trois Forêts Extension – Cottages	N	163	0
TOTAL CENTER PARCS FRANCE		163	0
Colmar	N	0	96
TOTAL ADAGIO		0	96
Villages Nature	N	551	0
TOTAL VILLAGES NATURE		551	0
TOTAL LES SENIORIALES		209	439
TOTAL GÉNÉRAL		923	535

(3) Déclaration d'Achèvement des Travaux.

Réservations immobilières (TTC)

	2016/2017	2015/2016	Évolutions
Réservations immobilières hors ventes en bloc			
Neuf			
Réservations (en millions d'euros)	139,6	187,9	- 25,7 %
Nombre d'appartements	645	681	- 5,3 %
Prix moyen (en milliers d'euros)	216,4	275,9	- 21,6 %
Revente ⁽¹⁾			
Réservations (en millions d'euros)	48,2	50,8	- 5,1 %
Nombre d'appartements	342	377	- 9,3 %
Prix moyen (en milliers d'euros)	140,9	134,7	4,6 %
Les Senioriales			
Réservations (en millions d'euros)	123,7	90,2	37,1 %
Nombre d'appartements	570	433	31,6 %
Prix moyen (en milliers d'euros)	217,0	208,4	4,1 %
TOTAL HORS VENTES EN BLOC			
Réservations (en millions d'euros)	311,5	328,9	- 5,3 %
Nombre d'appartements	1 557	1 491	4,4 %
Prix moyen (en milliers d'euros)	200,0	220,6	- 9,3 %
Réservations immobilières – ventes en bloc			
Réservations (en millions d'euros)	194,8	431,6	- 54,9 %
Dont CP Allgau		356,5	
Nombre d'appartements	876	1 496	- 41,4 %
Dont CP Allgau		1 000	
Prix moyen (en milliers d'euros)	222,4	288,5	- 22,9 %
TOTAL			
Réservations (en millions d'euros)	506,3	760,5	- 33,4 %
Dont CP Allgau		356,5	
Nombre d'appartements	2 433	2 987	- 18,5 %
Dont CP Allgau		1 000	
Prix moyen (en milliers d'euros)	208,1	254,6	- 18,3 %

(1) L'activité de revente développée par le Groupe permet d'animer un marché secondaire d'appartements exploités par le Groupe Pierre & Vacances. Un propriétaire qui souhaiterait céder son bien peut s'adresser au Groupe qui le mettra en contact avec un acheteur potentiel intéressé par un bien assorti d'un bail avec le Groupe. Cette activité génère des commissions de l'ordre de 5 % sur le prix de vente.

Le contrat de réservation permet à un acquéreur de réserver un bien immobilier en cours de construction ou de rénovation auprès d'un vendeur moyennant en contrepartie le versement d'un dépôt de garantie.

Le volume d'affaires immobilier groupe et hors groupe (montant des réservations signées pendant l'exercice, net des annulations au cours de la même période) atteint 506,3 millions d'euros, correspondant à 2 433 réservations, à comparer à 760,5 millions d'euros (2 987 réservations) en 2015/2016.

Ce volume d'affaires intègre :

- ◆ 97,0 millions d'euros de vente en bloc (339 cottages, 111 chambres d'hôtel et les central facilities) dans le cadre de la rénovation du Center Parcs d'Hochsauerland en Allemagne auprès du groupe Eurosic ;
- ◆ 11,5 millions d'euros de vente en bloc de 94 cottages rénovés à Port Zélande aux Pays-Bas auprès d'un consortium d'investisseurs organisé par le groupe Aream ;

- ◆ 30,3 millions d'euros dans le cadre de la cession à des institutionnels (Hexapierre et La Française) de deux blocs Villages Nature pour un ensemble de 84 unités ;

- ◆ 56,0 millions d'euros de ventes en bloc dans des résidences Senioriales auprès de différents institutionnels pour un ensemble de 248 unités sur trois sites.

En 2015/2016, le volume d'affaires intégrait notamment 356,5 millions d'euros de vente en bloc de cottages (1 000 unités d'hébergement) du futur Center Parcs d'Allgäu en Allemagne (Bade-Wurtemberg) auprès des groupes Eurosic (750 unités) et La Française (250 cottages).

Corrigé de cette cession, le CA total de réservations sur l'exercice 2016/2017 progresse de 25 %.

Hors ventes en bloc, le montant des réservations est de 311,5 millions d'euros, correspondant à 1 557 unités réservées, contre 328,9 millions d'euros (1 491 unités) en 2015/2016.

Principaux stocks d'appartements en cours de commercialisation au 30 septembre 2017

Programmes	Neuf/Rénovation	Année d'ouverture	Nombre d'unités	% réservé
Hors commercialisation pour compte de tiers				
Deauville Presqu'île de la Touques	N	2018	133	53 %
Méribel	N	2019	95	29 %
Lille	N	2019	79	91 %
Villages Nature Paris 1	N	2017	916	89 %
Les Senioriales			3 818	83 %
Commercialisation pour compte de tiers				
Vielsalm	R		350	79 %
Hochsauerland	R		548	78 %
Nordseeküste	R		345	80 %
TOTAL GROUPE			6 284	82 %

1.3.2.2 Résultats du Groupe

		2016/2017		2015/2016	
		Hors Villages Nature	Villages Nature	Total	
<i>(en millions d'euros)</i>					
Chiffre d'affaires		1 468,5	37,8	1 506,3	1 424,2
	Tourisme	1 302,1	0,5	1 302,6	1 253,4
	Immobilier	166,4	37,3	203,7	170,8
Résultat opérationnel courant		49,7	- 37,3	12,4	32,4
	Tourisme	37,1	- 12,9	24,3	25,1
	Immobilier	12,5	- 24,4	- 11,9	7,3
Résultat financier *		- 15,9	- 1,3	- 17,2	- 18,8
Autres charges et produits opérationnels nets d'impôts		- 6,0	- 0,6	- 6,6	- 6,1
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence		- 2,0	2,1	0,1	0,6
Impôts		- 17,4	1,1	- 16,3	- 9,8
Résultat net avant prise en compte des éléments relatifs à l'ORNANE		8,3	- 36,0	- 27,7	- 1,8
Éléments de résultat liés à l'ORNANE					
Variation de juste valeur				- 15,7	- 5,7
Moins-value de conversion partielle				- 13,4	
Résultat net				- 56,7	- 7,5
	Part du Groupe			- 56,7	- 7,4
	Participations ne donnant pas le contrôle			0,0	- 0,1

* Hors coûts de remboursement partiel de l'ORNANE.

Les résultats de l'exercice 2016/2017 sont impactés par les coûts non récurrents liés à l'ouverture de Villages Nature, soit :

- ♦ une perte d'exploitation de 12,9 millions d'euros, intégrant, au-delà des charges usuelles de préouverture de 7 millions d'euros (marketing, frais de personnel...), des surcoûts imputables au décalage d'ouverture ;
- ♦ des surcoûts immobiliers de 24,4 millions d'euros résultant des coûts/délais supplémentaires d'exécution et de prestations qualitatives complémentaires.

Hors ces coûts exceptionnels :

- ♦ Le résultat opérationnel courant s'élève à 49,7 millions d'euros, en croissance sensible par rapport à celui de 2015/2016 (32,4 millions d'euros).
- Le résultat opérationnel courant des activités touristiques s'élève à 37,1 millions d'euros, en hausse de plus de 10 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent.

Il traduit notamment la croissance de l'activité hors effets offre (+ 14 millions d'euros), l'incidence positive sur la contribution nette de la réduction des stocks Pierre & Vacances Tourisme

Europe dans le cadre des renouvellements de baux (+ 3 millions d'euros) et la croissance de la contribution des activités de maeva.com et des mandats de commercialisation à l'international (+ 2 millions d'euros). Ces gains sont supérieurs à l'incidence de l'inflation sur les charges (estimée à - 9 millions d'euros).

- Le résultat opérationnel courant des activités immobilières s'élève à 12,5 millions d'euros.
- Il intègre notamment la contribution des activités immobilières liée au développement des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs en Allemagne, Pays-Bas et Belgique.

♦ Les autres charges et produits nets d'impôts intègrent principalement les éléments non récurrents suivants :

- 4 millions d'euros de coûts de restructuration et de fermeture de sites déficitaires ;
- 2 millions d'euros de coûts liés aux frais de communication du 50^e anniversaire du Groupe.
- ♦ Le résultat net est positif (+ 8,3 millions d'euros), avant prise en compte des éléments relatifs à l'ORNANE (coûts des remboursements anticipés et variation de juste valeur de la composante optionnelle, liés à l'augmentation du cours de l'action Pierre et Vacances).

Tableaux de réconciliation – Comptes de résultats IFRS

(en millions d'euros)	2016/2017 reporting opérationnel	Variation de juste valeur ORNANE	Moins-value conversion partielle ORNANE	Impôt sur autres ch. et produits opérationnels	Retraitements IFRS 11	2016/2017 IFRS
Chiffre d'affaires	1 506,3				- 81,0	1 425,3
Résultat opérationnel courant	12,4				+ 31,9	44,3
Autres charges et produits opérationnels	- 6,6			- 0,9	+ 1,3	- 6,2 *
Résultat financier	- 17,2	- 15,7	- 13,4		+ 1,3	- 45,0
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,1				- 34,5	- 34,4
Impôts sur les résultats	- 16,3			+ 0,9	0,0	- 15,4
<i>Éléments relatifs à l'ORNANE</i>						
Variation de juste valeur	- 15,7	+ 15,7				0,0 **
Moins-value de conversion partielle	- 13,4		+ 13,4			0,0
RÉSULTAT NET	- 56,7	0,0	0,0	0,0	0,0	- 56,7

* Brut d'impôt.

** La variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE est intégrée dans le résultat financier IFRS.

(en millions d'euros)	2015/2016 reporting opérationnel	Variation de juste valeur de l'ORNANE	Coût du remboursement anticipé du crédit bancaire	Impôt sur autres ch. et produits opérationnels	Retraitements IFRS 11	2015/2016 IFRS
Chiffre d'affaires	1 424,2				- 51,6	1 372,6
Résultat opérationnel courant	32,4				+ 9,5	41,9
Autres charges et produits opérationnels	- 6,1		+ 1,1	- 0,2	+ 0,8	- 4,4 *
Résultat financier	- 18,8	- 5,7	- 1,1		- 0,1	- 25,8
QP résultat sociétés mises en équivalence	0,6				- 6,1	- 5,5
Impôts sur les résultats	- 9,8			+ 0,2	- 4,1	- 13,7
Variation de juste valeur de l'ORNANE	- 5,7	+ 5,7				**
RÉSULTAT NET	- 7,5	0,0	0,0	0,0	0,0	- 7,5

* Brut d'impôt.

** La variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE est intégrée dans le résultat financier IFRS.

1.3.2.3 Investissements et structure financière

Évolution de la structure du bilan

Compte tenu des principes de gestion adoptés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dans le cadre de l'exploitation de ses activités de tourisme et de développement immobilier, la contribution de ces deux activités au bilan consolidé présente certaines particularités.

Activités touristiques

L'activité touristique est une activité peu capitalistique, le Groupe n'ayant pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des résidences ou villages qu'il exploite. Ainsi, les investissements portent essentiellement sur :

- ◆ le mobilier des appartements vendus non meublés à des investisseurs particuliers ;
- ◆ les services généraux des résidences ;
- ◆ les équipements de loisirs des villages (centres aquatiques, installations sportives et de loisirs, clubs pour enfants, etc.) ;
- ◆ une partie des locaux commerciaux (restaurants, bars, salles de séminaires, etc.).

La propriété de ces actifs garantit au Groupe la pérennité de son exploitation sur les sites concernés.

À noter cependant que, sur Center Parcs, les baux conclus avec des institutionnels sont « triple nets » : les investissements sur les équipements centraux et les cottages sont à la charge du Groupe.

Le besoin en fonds de roulement dégagé par l'activité touristique, structurellement négatif, varie très fortement en cours d'exercice en fonction des saisons.

Activités immobilières

Concernant les activités de développement immobilier, il convient de distinguer l'activité de construction de programmes immobiliers neufs, des opérations immobilières de rénovation.

Les programmes neufs sont généralement peu mobilisateurs de fonds propres, et présentent les caractéristiques financières suivantes :

- ◆ concernant chaque nouvelle résidence, mobilisation de fonds propres correspondant à environ 10 % du prix de revient HT ;
- ◆ mise en place de crédits d'accompagnement affectés opération par opération ;
- ◆ poids relatif important des postes de besoin en fonds de roulement du bilan (clients, stocks d'encours, comptes de régularisation).

Les ventes régularisées chez le notaire et non encore reconnues en résultat sont enregistrées au bilan dans les passifs courants. Parallèlement, les dépenses encourues sur ces mêmes opérations sont enregistrées en stock d'encours. 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. Le taux d'avancement utilisé correspond à la multiplication du pourcentage d'avancement des travaux avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire.

Le mode de commercialisation (vente en état futur d'achèvement) et les contraintes de pré-commercialisation que s'impose le Groupe avant de lancer les travaux garantissent des niveaux faibles de stocks de foncier et de produits finis.

Les programmes immobiliers concernant les villages Center Parcs (et notamment la construction des équipements réalisés pour le compte des institutionnels acquéreurs) se traduisent généralement par une dégradation temporaire du besoin en fonds de roulement, le Groupe pré-finançant une partie des dépenses et des travaux.

L'activité immobilière de rénovation concerne principalement la vente, pour le compte de propriétaires institutionnels de Domaines Center Parcs, de cottages existants rénovés. Dans le cadre de ces opérations, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à porter temporairement certains actifs (options d'achat auprès des propriétaires institutionnels soumises à des conditions de pré-commercialisation), ou à préfinancer certains travaux dans le cas où la libération des fonds reçus de la part des investisseurs ne se réalise qu'à la livraison du bien rénové (règles spécifiques à certains pays).

Principaux flux de trésorerie

Tableau synthétique des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2016/2017	2015/2016
Capacité d'auto-financement (après intérêts financiers et impôts)	+ 55,2*	+ 51,6
Variation du besoin en fonds de roulement	- 6,5	- 7,9
Flux provenant de l'activité	+ 48,7	+ 43,6
Investissements nets liés à l'exploitation	- 31,6	- 29,7
Investissements nets financiers	+ 10,9	- 3,4
Flux affectés aux investissements	- 20,7	- 33,1
FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS	+ 28,0	+ 10,5
Augmentation de capital PV SA	0,0	+ 22,4
Acquisitions et cessions d'actions propres	+ 0,2	+ 0,1
Dividendes versés	0,0	- 0,1
Variation des emprunts et des dettes diverses	- 38,3*	+ 14,8
FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT	- 38,1	+ 37,2
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	- 10,2	+ 47,8

* Reclassement de l'incidence de la moins-value de conversion partielle de l'ORNANE (flux de trésorerie de - 12,1 M€) de la capacité d'auto-financement à la variation des emprunts et dettes diverses.

L'exploitation des activités touristique et immobilière du Groupe génère au cours de l'exercice 2016/2017 une ressource de trésorerie de + 48,7 millions d'euros.

Cette évolution résulte notamment :

- ◆ d'une hausse de la capacité d'auto-financement (+ 55,2 millions d'euros vs + 51,6 millions d'euros en 2015/2016), liée principalement à l'amélioration des performances opérationnelles touristiques ;
- ◆ partiellement réduite par un besoin de trésorerie généré par la variation du besoin en fonds de roulement (- 6,5 millions d'euros), les appels de fonds sur Villages Nature ayant été compensés sur l'exercice par les encaissements sur le programme Center Parcs Allgau.

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement s'établissent à - 20,7 millions d'euros et concernent principalement :

- ◆ les investissements réalisés sur les sites dans le cadre de l'exploitation touristique pour 24,8 millions d'euros, dont :
 - 17,2 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des villages Center Parcs Europe, dont 6,8 millions d'euros sur les villages français, 6,2 millions d'euros sur les villages néerlandais, 2,2 millions d'euros sur les villages belges, et 2,0 millions d'euros sur les villages allemands,
 - 7,6 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les marques de Pierre & Vacances Tourisme Europe, dont 5,5 millions d'euros sur les résidences et villages en France métropolitaine, 1,2 million d'euros pour la rénovation des villages en Martinique et en Guadeloupe et 0,9 million d'euros sur les résidences en Espagne ;

- ◆ les investissements réalisés sur les systèmes informatiques (améliorations techniques et fonctionnelles) pour 8,7 millions d'euros (sites web, CRM, maeva.com...), nets de la trésorerie de 1,9 million dégagée sur la cession de certains actifs informatiques (progiciels de réservation) ;

- ◆ une augmentation de capital de 0,7 million d'euros dans le capital de la joint-venture créée en Chine dans le cadre du partenariat avec le groupe HNA Tourism ;
- partiellement réduits par :

- ◆ la cession des titres de la filiale Center Parcs Allgau GmbH, propriétaire du terrain du Domaine Center Parcs Allgäu, au groupe Eurosic/Lagune pour un montant de 7,1 millions d'euros. Cette cession s'inscrit dans le cadre de l'acquisition en bloc par la société foncière de 330 cottages et des équipements centraux du Domaine Center Parcs Allgäu ;
- ◆ la cession des titres de la société marocaine SDRT Immo à la Caisse des Dépôts du Maroc pour un montant de 2,8 millions d'euros ;
- ◆ la trésorerie dégagée sur les dépôts et cautionnements pour un montant net de 2,4 millions d'euros.

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement s'établissent à - 38,1 millions d'euros et concernent principalement :

- ◆ le coût du remboursement partiel des ORNANes émises en février 2014 pour un montant de - 47,2 millions d'euros (au cours de l'exercice, 959 070 obligations ont été remboursées suite à des demandes de conversion anticipée. Le Groupe a choisi de rembourser ces obligations en numéraire⁽⁴⁾) ;
- ◆ l'amortissement annuel des dettes financières correspondant aux contrats de location financement pour - 3,0 millions d'euros ;

(4) Remboursement effectué sur la base d'un cours moyen de l'action Pierre et Vacances sur une période de 20 jours de Bourse suivant la date de décision par le Groupe des modalités de conversion.

- ◆ le remboursement de l'emprunt contracté auprès de la Leutkircher Bank dans le cadre du financement du projet de Center Parcs Allgau (Allemagne) pour - 1,5 million d'euros ; que compensent partiellement :
- ◆ un nouvel emprunt de 9,5 millions d'euros mis en place dans le cadre du développement immobilier en Espagne ;
- ◆ l'augmentation des crédits d'accompagnement immobiliers, nets des remboursements, pour un montant de 3,8 millions d'euros sur les programmes Les Senioriales.

Bilan simplifié

(en millions d'euros)	30/09/2017	30/09/2016	Variations
Écarts d'acquisition	158,9	158,9	0,0
Immobilisations nettes	432,7	429,8	2,9
BFR et autres	10,1	31,2	- 21,1
TOTAL EMPLOIS	601,7	619,9	- 18,2
Fonds propres	326,9	378,9	- 52,0
Provisions pour risques et charges	66,0	34,1	31,9
Endettement financier net	208,8	206,9	1,9
TOTAL RESSOURCES	601,7	619,9	- 18,2

La valeur nette comptable des écarts d'acquisition s'élève à 158,9 millions d'euros.

Les principaux écarts d'acquisition comprennent principalement :

- ◆ Tourisme Europe : 138,2 millions d'euros ;
- ◆ Les Senioriales : 18,9 millions d'euros.

L'augmentation des immobilisations nettes (+ 2,9 millions d'euros) provient principalement :

- ◆ des investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique pour 24,8 millions d'euros ;
- ◆ de la hausse de 19 millions d'euros des autres actifs financiers non-courants (reclassement bilantiel) ;
- ◆ du développement de systèmes informatiques, net des cessions de certains actifs, pour 6,8 millions d'euros ;

déduction faite :

- ◆ des dotations aux amortissements et aux provisions de la période (- 42,0 millions d'euros) ;
- ◆ de la diminution de la valeur des titres mis en équivalence pour 4,0 millions d'euros (liée aux résultats des entités du groupe Villages Nature et à la cession des titres de SDRT Immo, partiellement compensée par les résultats bénéficiaires du sous-groupe Adagio) ;

Les immobilisations nettes au 30 septembre 2017 comprennent :

- ◆ 122,2 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros ;
- ◆ 257,7 millions d'euros d'immobilisations corporelles ; ce montant inclut essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation et la commercialisation des villages des marques Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 188,3 millions d'euros (dont 101,7 millions d'euros correspondant aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette) et des villages et résidences des marques

Pierre & Vacances Tourisme Europe pour une valeur nette de 65,9 millions d'euros ;

- ◆ 44,4 millions d'euros d'actifs financiers non courants ;
- ◆ 6,8 millions d'euros de titres mis en équivalence, comprenant principalement la participation du Groupe dans le capital de la joint-venture Adagio ;
- ◆ 1,6 million d'euros d'actifs financiers disponibles à la vente.

Le montant des capitaux propres s'élève à 326,9 millions d'euros au 30 septembre 2017 (à comparer à 378,9 millions d'euros au 30 septembre 2016), après prise en compte :

- ◆ du résultat net de la période de - 56,7 millions d'euros (y compris les éléments relatifs à l'ORNANE – coûts des remboursements anticipés et variation de juste valeur de la composante optionnelle-) ;
- ◆ d'une augmentation des capitaux propres hors résultat d'un montant net de + 4,7 millions d'euros liée notamment au traitement en IFRS des écarts actuariels sur engagements de retraite, des stock-options et des actions d'auto-contrôle.

Le solde des provisions pour risques et charges s'élève à 66,0 millions d'euros au 30 septembre 2017, contre 34,1 millions d'euros au 30 septembre 2016.

Au 30 septembre 2017, les provisions pour risques et charges s'analysent comme suit :

- ◆ provisions pour pensions et retraites : 21,7 millions d'euros ;
- ◆ provisions pour rénovation : 6,4 millions d'euros ;
- ◆ provisions pour litiges, restructuration et fermeture de sites : 4,1 millions d'euros ;
- ◆ provisions pour risques sur titres des sociétés mises en équivalence : 32,6 millions d'euros (principalement Villages Nature) ;
- ◆ autres provisions : 1,2 million d'euros.

L'endettement net extériorisé par le Groupe au 30 septembre 2017 s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	30/09/2017	30/09/2016	Variations
Endettement brut	286,1	294,3	- 8,3
Trésorerie (nette des découverts)	- 77,3	- 87,4	10,2
Endettement net	208,8	206,9	1,9
dont dette bancaire nette	86,0	97,6	- 11,6
dont engagements de loyers – Équipements Ailette	101,3	103,5	- 2,2
dont juste valeur du dérivé de l'ORNANE *	21,4	5,8	15,7

* Valorisation à la juste valeur de la composante optionnelle de l'ORNANE, corrélée à l'évolution du cours de l'action PV SA. La hausse du cours de l'action se traduit par une augmentation de la dette liée à la composante optionnelle.

L'endettement net au 30 septembre 2017 (208,8 millions d'euros) correspond principalement :

- ◆ à l'ORNANE émise en février 2014 pour un montant nominal de 115 millions d'euros. Au 30 septembre 2017, la composante « dette » de l'ORNANE s'établit à 77,8 millions d'euros. Par ailleurs, la composante optionnelle de l'ORNANE représente un montant complémentaire de 21,4 millions d'euros ;
- ◆ à l'emprunt obligataire « Euro PP » émis en juillet 2016 pour un montant net de 59,2 millions d'euros ;
- ◆ aux crédits d'accompagnement contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 11,6 millions d'euros (concerne des programmes Les Senioriales au 30 septembre 2017) ;
- ◆ à un nouvel emprunt de 9,5 millions d'euros mis en place par le Groupe dans le cadre du développement immobilier en Espagne ;
- ◆ au montant de la dette financière liée au retraitement des contrats de location financement pour 103,8 millions d'euros dont 101,3 millions d'euros concernent les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac d'Ailette ;

- ◆ déduction faite d'un montant de trésorerie, nette des découverts, de 77,3 millions d'euros.

À noter que le Groupe dispose, au 30 septembre 2017, d'une ligne revolving de 200 millions d'euros contractée le 14 mars 2016, ainsi que de 5 lignes de crédit confirmées d'un montant total de 39,0 millions d'euros. Au 30 septembre 2017, aucune de ces lignes n'est utilisée.

Un ratio Dette Financière Nette Ajustée/EBITDAR, valable pour la ligne revolving, est contractuellement calculé une fois l'an, au 30 septembre :

- ◆ Dette Financière Nette Ajustée : désigne la Dette Financière Nette augmentée des loyers restant à verser par le Groupe sur les 5 années suivant la date de clôture de l'exercice, actualisés au taux de 6,0 % ;
- ◆ EBITDAR : désigne l'EBITDA augmenté des loyers annuels.

Ce ratio, qui doit être inférieur ou égal à 3,20 au 30/09/2017, est respecté.

1.3.3 Situation financière de la Société

Préambule

Pierre et Vacances SA, holding du Groupe, détient :

- ◆ les participations dans l'ensemble des sous-holdings ;
- ◆ le bail et les aménagements des locaux administratifs du siège social, situé à Paris 19^e (Espace Pont de Flandre).

Au 30 septembre 2017, deux types de contrats lient Pierre et Vacances SA et ses filiales :

- ◆ une convention de refacturation des frais de siège (charges locatives, amortissements des aménagements et du mobilier) ;
- ◆ des baux de sous-location dans le cadre de la refacturation des loyers.

1.3.3.1 Évolution de l'activité

Le **chiffre d'affaires** de l'exercice 2016/2017 s'élève à 17,1 millions d'euros, contre 12,5 millions d'euros pour l'exercice précédent. Il se compose principalement de :

- ◆ 7,9 millions d'euros de facturation de prestations de services rendues à des filiales principalement dans le cadre du développement de leurs activités relatifs aux montages du programme immobilier de Center Parcs d'Allgäu en Allemagne (Baden Württemberg) pour 3,1 millions d'euros, de Hochsauerland pour 1,1 million d'euros et les Center Parcs situés aux Pays bas de Zandvoort pour 1,7 million d'euros et de Port Zelande pour 1,5 million d'euros.

Les montants relatifs à l'exercice précédent, 5,9 millions d'euros correspondent aux facturations de prestations de services rendues à des filiales dans le même cadre, en particulier pour le

programme immobilier de Center Parcs d'Allgäu en Allemagne (Baden Württemberg) pour 4,1 millions d'euros ;

- ◆ 6,5 millions d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19^e arrondissement. L'exercice précédent le montant de ces refacturations était de 6,5 millions d'euros.

Des transferts de charges d'exploitation pour 14,8 millions d'euros ont été constatés au cours de l'exercice concernant principalement :

- ◆ la facturation des coûts et des services du siège pour 10,9 millions d'euros aux entités filiales pour leur quote-part de charges ;
- ◆ des charges d'exploitation liées aux emprunts transférées en charges financières pour 1,8 million d'euros.

Les charges d'exploitation de l'exercice sont la résultante des coûts supportés par Pierre et Vacances SA en matière de développement des activités du Groupe dans son rôle de holding.

La **perte d'exploitation** s'élève à 0,8 million d'euros à comparer à une perte de 4,9 millions d'euros millions d'euros au titre de l'exercice 2015/2016.

Le **résultat financier** s'élève à 48,3 millions d'euros contre 94,7 millions d'euros pour l'exercice précédent. Il est principalement composé des éléments suivants :

- ◆ d'un revenu de 24,9 millions d'euros de dividendes de filiales dont :
 - 18,9 millions d'euros provenant de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe, sous holding des activités du tourisme Europe pour les marques Pierre & Vacances et Center Parcs,
 - 5,5 millions d'euros provenant de la société Pierre & Vacances Marques, filiale possédant la propriété des marques du Groupe (principalement Pierre et Vacances, Maeva, Multivacances) à l'exception de la marque « Les Senioriales » ainsi que de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs,
 - 0,5 million d'euros provenant de la société PV Courtage ;
- ◆ de reprises de provisions pour dépréciation pour 41,3 millions d'euros dont principalement 40,8 millions d'euros portant sur les titres de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe, sous-holding des activités de tourisme Europe pour les marques Pierre & Vacances et Center Parcs ;
- ◆ d'un revenu de 8,1 millions d'euros d'intérêts sur comptes courants, dont 7,6 millions d'euros au titre du compte courant détenu sur la société Pierre et Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe ;
- ◆ d'une charge financière de 26,1 millions d'euros comprenant notamment :
 - des charges financières relatives au remboursement en numéraire de 959 070 « ORNANE » pour un montant de 12,1 millions d'euros,
 - des intérêts sur emprunts bancaires pour 6,0 millions d'euros, dont 3,4 millions d'euros relatifs à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » souscrit au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2014, et 2,6 millions d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016,
 - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 2,4 millions d'euros,
 - des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 1,7 million d'euros,
 - des commissions et frais sur cautions pour 0,5 million d'euros ;
- ◆ de dotations financières aux amortissements et provisions de provisions pour 3,0 millions d'euros, dont :
 - de provisions pour charges sur situations nettes négatives de filiales dont principalement 0,2 million d'euros sur la société Orion SAS,

- d'une dotation aux provisions pour charges financières pour un montant de 2,7 millions d'euros, relative à la couverture de la moins-value résultant des options demandées à la clôture de l'exercice pour remboursement à venir des obligations de type « ORNANE ».

Le résultat financier de l'exercice 2015/2016 s'élevait à 94,7 millions d'euros. Il était principalement composé :

- ◆ d'un revenu de 53,4 millions d'euros de dividendes de filiales dont 25,0 millions d'euros provenant la société Pierre & Vacances Tourisme Europe et 22,9 millions d'euros en provenance de la société PV-CP Immobilier Holding ;
- ◆ d'un revenu de 8,9 millions d'euros d'intérêts sur compte courant dont 8,5 millions d'euros de Pierre & Vacances FI SNC ;
- ◆ d'un produit de 46,1 millions d'euros issu de la reprise de la provision pour dépréciation des titres et des comptes courants des sociétés filiales, dont 25,0 millions d'euros portant sur les titres de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe, et 19,8 millions d'euros relatifs au compte courant de la société Pierre et Vacances FI SNC ;
- ◆ d'une charge financière de 13,8 millions d'euros comprenant notamment :
 - des intérêts sur emprunts bancaires pour 5,0 millions d'euros, dont 4,0 millions d'euros relatifs à l'emprunt obligataire convertible souscrit au cours de l'exercice précédent (ORNANE), 0,5 million d'euros liés à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté souscrit sur l'exercice, et de 0,5 million d'euros relatifs à l'emprunt syndiqué,
 - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires et dette financière groupe pour 5,7 millions d'euros,
 - des commissions et intérêts sur financement à court terme pour 1,4 million d'euros.
 - des commissions et frais sur cautions et swap d'intérêts pour 0,8 million d'euros.

Le **résultat exceptionnel** est une perte de 2,7 millions d'euros, principalement constitué de 1,9 million d'euros de frais d'organisation de la célébration des 50 ans du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi que de charges diverses et honoraires engagés dans le cadre de ses activités de holding pour 0,8 million d'euros, contre une perte de 0,3 million d'euros généré au cours de l'exercice précédent.

En sa qualité de société mère, Pierre et Vacances SA enregistre dans ses comptes l'impôt résultant de l'intégration fiscale du Groupe. Le montant de l'impôt sur les bénéfices comptabilisé est un produit de 8,4 millions d'euros. Il correspond au produit d'intégration fiscale comptabilisé par Pierre et Vacances en sa qualité de mère du groupe d'intégration fiscale pour 8,3 millions d'euros et du montant du crédit impôt famille constaté à la clôture pour 0,1 million d'euros.

En conséquence, le **résultat net** de l'exercice s'établit à un bénéfice de 53,1 millions d'euros contre 121,4 millions d'euros pour l'exercice précédent.

1.3.3.2 Évolution de la structure bilancielle

Le **total du bilan** s'élève à 1 087 millions d'euros au 30 septembre 2017 contre 1 046 millions d'euros au 30 septembre 2016, soit une augmentation de 41 millions d'euros.

Cette variation bilancielle s'explique principalement par :

- ◆ le résultat bénéficiaire de l'exercice pour un montant de 53,1 millions d'euros ;
- ◆ les demandes de remboursement anticipées d'obligations à option de remboursement en numéraire ou en actions nouvelles

ou existantes (« ORNANE ») exercées au cours de l'exercice et remboursées en numéraire, pour 35,0 millions d'euros concernant 959 070 « ORNANE » (sur un nombre de titres initialement émis de 3 157 606) ;

- ◆ l'augmentation de la dette d'impôt société de Pierre et Vacances SA envers ses filiales dans le cadre du groupe d'intégration fiscale pour 20,3 millions d'euros.

La valeur nette comptable des titres de participations au 30 septembre 2017 s'élève à 555,5 millions d'euros et se compose des principaux titres suivants (*en millions d'euros*) :

Pierre & Vacances Tourisme Europe SA	422,1
PV-CP Immobilier Holding SAS	65,0
Pierre & Vacances Marques SAS	60,7
Pierre & Vacances Maroc	3,1
PV-CP Holding China	2,7
Les Villages Nature de Val d'Europe	1,2

Les **capitaux propres** de Pierre et Vacances SA augmentent au cours de l'exercice 2016/2017 de 53,1 millions d'euros, et s'élèvent à 873,6 millions d'euros au 30 septembre 2017. Cette évolution correspond au résultat net positif dégagé au cours de l'exercice de 53,1 millions d'euros.

Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent au 30 septembre 2017 à 7,0 millions d'euros à comparer à 4,4 millions d'euros au 30 septembre 2016.

Elles s'analysent comme suit (*en millions d'euros*) :

Provisions pour risques à caractère financier relatifs à des filiales	4,3
Provisions pour options exercées en remboursement d'« ORNANE »	2,7

Concernant la **structure de ses dettes financières, le poste emprunts obligataires** correspond au 30 septembre 2017 :

- ◆ au solde de l'emprunt obligataire de type « ORNANE » émis le 4 février 2014, d'un montant nominal de 115 millions d'euros remboursable le 1^{er} octobre 2019.

- ◆ à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté, émis le 19 juillet 2016, d'un montant nominal de 60,0 millions d'euros remboursable le 31 décembre 2022 ;

- ◆ aux intérêts courus au 30 septembre 2017 des emprunts obligataires de type ORNANE pour un montant de 1,4 million d'euros d'une part, et de type « Euro PP » pour 0,5 million d'euros d'autre part.

1.3.3.3 Filiales et participations

♦ **L'activité de ces principales filiales au cours de l'exercice 2016/2017 s'analyse comme suit :**

– Pierre & Vacances Tourisme Europe SA

La société Pierre & Vacances Tourisme Europe SA a poursuivi son activité de sous-holding du pôle Tourisme. Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2017, le résultat net en perte de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe s'élève à - 4,0 millions d'euros.

– Pierre & Vacances Marques SAS

L'activité de cette société consiste à percevoir des redevances au titre des concessions du droit d'utilisation de ses marques. Sur cet exercice, le résultat net de Pierre & Vacances Marques s'élève à 5,0 millions d'euros.

– Pierre & Vacances FI SNC

Au cours de l'exercice 2016/2017, la SNC Pierre & Vacances FI a poursuivi sa mission de gestion centralisée de la trésorerie des différentes entités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Sur cet exercice, le résultat net de la SNC Pierre & Vacances FI s'élève à 2,3 millions d'euros.

– PV-CP Immobilier Holding

Cette société sous holding des activités immobilières à au titre de l'exercice 2016/2017 un résultat en perte de 32,3 millions d'euros.

♦ **Concernant ces filiales et participations, nous vous apportons les informations suivantes :**

– Prises de participations significatives

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a pris les participations suivantes :

– Pierre et Vacances Investissement 50

En date du 17 juillet 2017, suite à la création de la société Pierre et Vacances Investissement 50, Pierre et Vacances SA a souscrit 1 000 actions (soit 100 % du capital) de ladite société.

– Pierre et Vacances Investissement 51

En date du 17 juillet 2017, suite à la création de la société Pierre et Vacances Investissement 51, Pierre et Vacances SA a souscrit 1 000 actions (soit 100 % du capital) de ladite société.

– Pierre et Vacances Investissement 52

En date du 4 septembre 2017, suite à la création de la société Pierre et Vacances Investissement 52, Pierre et Vacances SA a souscrit 1 000 actions (soit 100 % du capital) de ladite société.

– Cessions de participations significatives

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a cédé les participations suivantes :

– Pierre & Vacances Investissement XXXIX (devenue Maeva Holding SAS)

En date du 28 octobre 2016, Pierre et Vacances SA a cédé à la SA Pierre & Vacances Tourisme Europe, 1 000 actions de Pierre & Vacances Investissement XXXIX (soit 100 % du capital), moyennant le prix total de 10 000 euros.

– Pierre et Vacances Investissement XXXIII (devenue C.T.M. SAS)

En date du 28 août 2017, Pierre et Vacances SA a cédé à Pierre & Vacances Marques SAS, 2 893 actions de Pierre et Vacances Investissement XXXIII (soit 100 % du capital), moyennant le prix total de 28 930 euros.

– Prises et cessions de participations significatives depuis la clôture de l'exercice

– Pierre et Vacances Investissement 52

En date du 27 octobre 2017, Pierre et Vacances SA a cédé à Pierre & Vacances Conseil Immobilier, 1 000 actions de Pierre et Vacances Investissement 52 (soit 100 % du capital), moyennant le prix total de 10 000 euros

– Part House SRL

En date du 9 novembre 2017, la société Part House SRL a été radiée suite à la clôture de sa liquidation.

1.4 Orientations stratégiques et perspectives

1.4.1 Réservations touristiques à date

Le portefeuille de réservations à date pour le 1^{er} semestre de l'exercice 2017/2018 conforte un objectif de croissance des activités touristiques à données comparables, à la fois sur Center Parcs

Europe et Pierre & Vacances Tourisme Europe, avec notamment de bonnes performances des destinations montagne et des résidences Adagio.

1.4.2 Gouvernance du Groupe

Le 21 novembre 2017, Gérard Brémond a proposé au Conseil d'administration du Groupe de nommer son fils Olivier Brémond, âgé de 55 ans, aux fonctions de Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, avec effet au 3 septembre 2018.

Olivier Brémond, sous la présidence de Gérard Brémond, rejoindra le Comité de Direction Générale Groupe composé de Martine

Balouka-Vallette, Patricia Damerval et Thierry Hellin - qui conservent leurs fonctions opérationnelles actuelles.

Pour plus d'informations, se reporter au communiqué de presse du 21 novembre 2017 disponible sur le site internet du Groupe : www.groupepvcpc.com

1.4.3 Orientations stratégiques

Les performances réalisées au cours de l'exercice 2016/2017 confirment la dynamique de croissance des activités et des résultats du Groupe ainsi que la solidité de ses fondamentaux.

Concernant les activités touristiques, cette croissance est soutenue par une stratégie d'innovation et de montée en gamme sur l'ensemble des marques, qui se poursuivra sur le parc de toutes les marques, qui se poursuivra sur l'exercice en cours, avec :

- ♦ pour Pierre & Vacances, l'enrichissement de l'expérience client avec de nouvelles animations sur les sites, un parcours digital simplifié et la poursuite du développement de l'offre à l'international en commercialisation et en mandats ;
- ♦ pour Center Parcs, la croissance des ventes sur sites avec notamment le déploiement de nouvelles activités, ainsi que la poursuite de la rénovation des Domaines Center Parcs en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique ;
- ♦ pour maeva.com, la croissance des activités de distribution (développement à l'international et renforcement de l'offre campings) et de mandats de gestion locative ;
- ♦ pour Adagio, la poursuite du déploiement du projet de refonte des espaces d'accueil pour une expérience client plus relationnelle et connectée, et une croissance de l'offre.

Les activités immobilières du Groupe soutiendront le développement de l'offre touristique par :

- ♦ des opérations de rénovation des Domaines Center Parcs en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique ;
- ♦ la livraison de résidences Pierre et Vacances premium à Deauville et à Méribel (ouvertures prévues respectivement en 2018 et à l'hiver 2019) ;
- ♦ la livraison du Domaine Center Parcs d'Allgau en Allemagne (prévue au 4^{ème} trimestre 2018) ;
- ♦ la revente immobilière de sites en Espagne ;

et d'autres projets de développement en France : Domaines Center Parcs, projet de la station d'Aime 2000,... et à l'international (notamment en Espagne et en Chine).

Le dynamisme réaffirmé du tourisme du Groupe et les développements de nouveaux projets en France et à l'international sont autant de perspectives favorables pour le futur.

1.5 Autres informations

1.5.1 Informations spécifiques à la Société

1.5.1.1 Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 *bis* du Code général des impôts, il est rappelé qu'il n'a pas été distribué de dividende au cours des trois précédents exercices.

1.5.1.2 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 *quater* du Code Général des Impôts, les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge, au plan fiscal, des dépenses non déductibles au regard de l'article 39-4 du même Code.

1.5.1.3 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société

A la date du présent document de référence, aucune convention n'a été conclue entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société.

1.5.1.4 Perspectives d'avenir

Pierre et Vacances SA continuera à exercer en 2017/2018 sa fonction de holding du Groupe dans des conditions équivalentes à celles de l'exercice écoulé.

1.5.2 Principales transactions avec les parties liées

Les principales transactions avec les parties liées sont détaillées en note 39 de l'annexe aux comptes consolidés.

1.5.3 Activité en matière de recherche et développement

Néant.

1.5.4 Informations sociales, sociétales et environnementales

Les informations sociales, sociétales et environnementales sont détaillées dans la partie 5 du document de référence, page 173.

1.5.5 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Les événements postérieurs à la clôture sont détaillés dans la partie 4 du document de référence, pages 161 et 188.

2

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

2.1	Organes d'administration et de direction	36
2.1.1	Composition des organes d'administration et de direction	36
2.1.2	Composition du Comité de Direction Générale	41
2.2	Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration	42
2.2.1	Rémunérations des mandataires sociaux	42
2.2.2	Options sur actions et actions gratuites	46
2.2.3	Autres éléments et engagements	50
2.3	Rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne	51
2.3.1	Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration	51
2.3.2	Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	54
2.3.3	Rémunérations des mandataires sociaux	54
2.3.4	Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques	55
2.4	Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Pierre et Vacances	62
2.5	Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	63

2.1 Organes d'administration et de direction

2.1.1 Composition des organes d'administration et de direction

Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est composé des 14 membres suivants :

Administrateur	Nationalité	Date de naissance	Sexe	Date d'entrée en fonction	Date du dernier renouvellement	Fin d'exercice du mandat	Administrateur indépendant *	Membre de Comités du Conseil	Nombre d'actions détenues dans la Société
Gérard Brémont <i>Président-Directeur Général</i>	Française	22/09/1937	M	03/10/1988	04/02/2016	AG statuant sur les comptes 2018	-	-	10
Olivier Brémont	Française	03/10/1962	M	10/07/1995	04/02/2016	AG statuant sur les comptes 2018	-	-	10
Thierry Hellin <i>représentant S.I.T.I.</i>	Française	11/11/1963	M	03/10/2003	04/02/2016	AG statuant sur les comptes 2018	-	-	6 943
Ralf Corsten	Allemande	21/02/1942	M	11/03/2004	04/02/2016	AG statuant sur les comptes 2018	-	Comité d'Audit CRN **	10
Patricia Damerval <i>représentant GB Développement</i>	Française	28/04/1964	F	10/10/2005	04/02/2016	AG statuant sur les comptes 2018	-	-	6 943
Andries Arij Olijslager	Néerlandaise	01/01/1944	M	06/10/2008	04/02/2016	AG statuant sur les comptes 2018	Oui	Comité d'Audit	500
Delphine Brémont	Française	14/07/1966	F	02/12/2008	04/02/2016	AG statuant sur les comptes 2018	-	-	10
Martine Balouka-Vallette	Française	19/11/1951	F	02/12/2014	04/02/2016	AG statuant sur les comptes 2018	-	-	5 094
Annie Famose	Française	16/06/1944	F	04/02/2016	-	AG statuant sur les comptes 2018	-	CRN **	20
Bertrand Meheut	Française	22/09/1951	M	04/02/2016	-	AG statuant sur les comptes 2018	Oui	-	40
Ning Li	Chinoise	02/09/1980	M	30/03/2016	-	AG statuant sur les comptes 2018	Oui	-	10
Gérard Houa	Française	06/09/1958	M	30/03/2016	-	AG statuant sur les comptes 2018	Oui	-	100
Alma Brémont	Française	22/06/1996	F	21/02/2017	-	AG statuant sur les comptes 2019	-	-	10
Amélie Blanckaert	Française	16/03/1975	F	21/02/2017	-	AG statuant sur les comptes 2019	Oui	-	25
Administrateur dont le mandat a pris fin au cours de l'exercice 2016/2017									
Marc Pasture									5 janvier 2017

* Les critères retenus pour qualifier un administrateur d'indépendant sont ceux issus du Code AFEP-MEDEF. La situation de chaque administrateur au regard des critères d'indépendance a été examinée par le Conseil d'Administration à l'occasion de l'auto-évaluation de son fonctionnement.

** Comité des Rémunérations et des Nominations.

Le seul lien de parenté existant entre les personnes énumérées ci-dessus est un lien de parenté entre Gérard Brémond, Olivier Brémond, Delphine Brémond et Alma Brémond.

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun conflit d'intérêt potentiel entre les devoirs à l'égard de la Société, des administrateurs et dirigeants de la Société et leurs intérêts privés et/ou devoirs.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit que l'administrateur a l'obligation de faire part au Conseil de toute situation de conflit d'intérêt, même potentiel, et doit s'abstenir de participer au vote de toute délibération du Conseil pour laquelle il serait dans une telle situation de conflit d'intérêt.

En outre, à la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a fait l'objet :

- ◆ d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années au moins ;

- ◆ d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins ;
- ◆ d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années au moins.

Enfin, à la connaissance de la Société, aucun mandataire social n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années au moins.

À la date du présent document de référence, aucun mandataire social n'est lié à la Société, ou à l'une de ses filiales, par un contrat de services.

Fonctionnement du Conseil d'Administration

La Société se conforme au régime de gouvernance en vigueur au sein de la République Française.

De plus, la Société a choisi comme Code de référence, le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées élaboré par l'AFEP et le MEDEF, dernièrement révisé en novembre 2016.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration est disponible sur le site Internet de la Société.

Toutes les informations relatives au fonctionnement du Conseil d'Administration figurent dans le rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne (pages 52 - 53 du présent document de référence).

Présentation des administrateurs

Gérard BRÉMOND, *Président-Directeur Général*

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Gérard Brémond est le fondateur du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Il a été Président de l'Association « Alliance 46.2 » – Entreprendre en France pour le Tourisme – de février 2014 à début février 2016, Conseiller du Commerce Extérieur de la France et Conseiller National du Tourisme. Il a été Président de Maison de la France de 1999 à 2005. Gérard Brémond est licencié Es-Sciences Économiques et diplômé de l'Institut d'Administration des Entreprises.

Mandats exercés dans d'autres sociétés (hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) :

- ◆ Président-Directeur Général de la SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I.
- ◆ Président de GB Développement SAS
- ◆ Président de S.I.T.I. Holding SAS
- ◆ Administrateur de Lepeudry et Grimard
- ◆ Gérant de la SC S.I.T.I. R

Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- ◆ Membre du Conseil de Surveillance de Maroc Télécom, société cotée, jusqu'en avril 2014

Olivier BRÉMOND

Adresse professionnelle : Kisan – 125 Greene Street – New York, NY 10012

Expertise : Olivier Brémond est entrepreneur. Il a occupé les fonctions de Producteur puis de Directeur Général chez Gamma TV. Il a également exercé les fonctions de Président-Directeur Général chez Marathon International puis chez Marathon Productions. Olivier Brémond est diplômé de EBS Paris (European Business School).

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Administrateur de SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I.
- ◆ Administrateur de Kisan Inc. (États-Unis)

Thierry HELLIN, Directeur Général Adjoint

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Thierry Hellin est Directeur Général Adjoint Groupe depuis 2005. Il a également exercé les fonctions de Directeur Juridique, puis de Secrétaire Général au sein du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. De 1987 à 1996, il a exercé diverses fonctions de Responsable Juridique, à la Direction du Contentieux puis au Secrétariat Général du groupe Crédit Foncier de France. Thierry Hellin a un DEA de droit privé (Paris II).

Mandats exercés dans d'autres sociétés (hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) :

- ◆ Président-Directeur Général de la SA Lepeudry et Grimard
- ◆ Président de la SAS Compagnie Foncière et Immobilière de la Côte d'Azur – CFICA
- ◆ Gérant de la SARL Le Duc des Lombards
- ◆ Co-gérant de la SARL TSF Jazz

Ralf CORSTEN

Adresse professionnelle : Hauptstrasse 27 – 82402 Seeshaupt – Allemagne

Expertise : Ralf Corsten a exercé jusqu'en 2005 une activité de conseil pour le groupe TUI AG dans le secteur des participations hôtelières. Il a exercé plusieurs fonctions au sein du groupe TUI : porte-parole puis Président du Directoire de TUI GmbH & Co KG, Président du Directoire de TUI Group GmbH, Président du Directoire de Nouvelles Frontières, membre du Directoire de TUI AG. Ralf Corsten a un doctorat en droit.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Président du Conseil de Surveillance de Steigenberger Hotels AG (Allemagne)

Patricia DAMERVAL, Directrice Générale Adjointe

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Patricia Damerval est Directeur Général Adjoint Groupe depuis 2005. Elle a également exercé les fonctions de Directrice Financière au sein du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. De 1990 à 2000, elle a été Responsable du Service Consolidation, puis Responsable de la Comptabilité Centrale et enfin Adjointe au Directeur de la Gestion Financière au sein du groupe Société Générale. Patricia Damerval est diplômée de l'ESSEC.

Mandats exercés dans d'autres sociétés (hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) :

- ◆ Représentant permanent de la SA S.I.T.I. au sein du Conseil d'Administration de la SA Lepeudry et Grimard
- ◆ Administrateur de la SA SNEF

Andries Arij OLIJSLAGER

Expertise : Andries Arij Olijslager est Président du Supervisory Board de Arriva Nederland N.V. Il a également exercé les fonctions de Président du Supervisory Board de Detailresult Groep N.V., de Président du Conseil d'Administration de Royal Friesland Foods et de Friesland Dairy Foods Holding N.V., de Directeur Général de MIP Equity Fund N.V., et de Directeur Général et co-actionnaire de Leopack. Andries Arij Olijslager est diplômé de l'Université de Nyenrode (Business University).

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Président du Supervisory Board de Arriva Nederland NV
- ◆ Membre du Supervisory Board de Investment and Innovation fund Gelderland
- ◆ Membre du Supervisory Board de Van Gansewinkel Groep NV
- ◆ Administrateur de Foundation Stichting Administratiekantoor Unilever
- ◆ Président du Supervisory Board de OOK (Ondernemend Oranje Kapitaal), société cotée

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- ◆ Jusqu'au 31 décembre 2013, Vice-Président du Supervisory Board de AVEBE UA
- ◆ Jusqu'au 15 avril 2016, Président du Supervisory Board de Heijmans N.V.
- ◆ Jusqu'au 1^{er} avril 2017, Président du Supervisory Board de Detailresult Groep NV

Delphine BRÉMOND

Adresse professionnelle : 3, rue Pasteur – 94120 Fontenay-sous-Bois

Expertise : Delphine Brémond, diplômée d'éthologie et passionnée par le développement durable, a tout d'abord poursuivi une carrière d'auteur et de réalisateur. Elle se consacre dorénavant à l'étude et la mise en pratique des techniques de communication et de psychologie sociales et familiales.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Administrateur de la SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I.

Martine BALOUKA-VALLETTE, Directrice Générale Tourisme

Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19

Expertise : Martine Balouka-Vallette est Directrice Générale Tourisme Groupe depuis 2014. Elle a également exercé les fonctions de Directrice Générale Adagio, de Pierre & Vacances Maroc et de Pierre & Vacances Maeva Tourisme Europe, au sein du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Elle a été Directrice associée au sein de KPMG Consulting, Tourisme, Hôtellerie, Loisirs de 1997 à 2002, Président-Directeur Général de Horwath Axe Consultant de 1988 à 1997 et Vice-Président Marketing et Ventes Europe Méridien de 1984 à 1988. Martine Balouka-Vallette est diplômée de l'École Supérieure de Commerce de Paris et de l'Institut national du marketing.

Madame Martine Balouka-Vallette ne détient aucun mandat dans d'autres sociétés hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Annie FAMOSE

Adresse professionnelle : Place centrale – 74110 Avoriaz

Expertise : Annie Famose est Présidente du groupe Annie Famose (magasins de sports, restaurants, école de ski, dans des stations touristiques). Elle a également créé le réseau Skiset (premier réseau mondial de location de skis). Annie Famose est diplômée de l'ESSEC (DESS Management Général).

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Présidente de la SAS Société des Commerces Touristiques SCT et de la SAS Skishop
- ◆ Présidente du Conseil d'Administration de la SA Skiset Groupe-Compagnie des Loueurs de Skis
- ◆ Représentante de la SA CLS, dirigeante de la société Compagnie Internationale des Loueurs de Skis, CILS
- ◆ Représentant permanent de la SAS SCT au Conseil d'Administration de la SA Compagnie Française des Loueurs de Skis
- ◆ Gérante des SARL Skiset Finances-SKF, Le Yak, Le Village des Enfants, Sport Boutique 2000, EURL La Panèterie
- ◆ Gérante des SCI LDV, Brémond Lafont-SFD, LR, Kiwi, David, ST Invest, Fina
- ◆ Administrateur de l'Olympique Lyonnais Groupe

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- ◆ Gérante de la SARL SCT Web
- ◆ Gérante de la SCI Sarah

Bertrand MEHEUT

Adresse professionnelle : 23, rue Octave-Feuillet – 75116 Paris

Expertise : Ingénieur Civil des Mines, Bertrand Meheut était Président du Directoire du groupe Canal+ depuis septembre 2002. Il a travaillé auparavant dans l'industrie. Il a passé l'essentiel de sa carrière au sein de Rhône-Poulenc, puis Aventis CropScience, où il est entré en 1984 comme adjoint au Directeur Général Europe et Responsable des Fonctions Centrales de la branche « Agro ». Il y a occupé successivement les fonctions de Directeur Général de la filiale allemande, Directeur Général Adjoint de Rhône-Poulenc Agro puis Vice-Président exécutif et Directeur Général Europe. Lorsque Rhône-Poulenc et le chimiste allemand Hoechst fusionnent fin 1999 au sein d'Aventis, Bertrand Meheut devient Président-Directeur Général d'Aventis CropScience.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Administrateur de Accor (société cotée), de Aquarelle et de Edenred (société cotée)
- ◆ Administrateur, Vice-Président du Conseil de SFR Group (société cotée)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- ◆ Président du Directoire du groupe Canal+ et de Canal+ France
- ◆ Membre du Directoire de Vivendi
- ◆ Président du Conseil d'Administration de la Société d'Édition de Canal+
- ◆ Président du Conseil de Surveillance de StudioCanal
- ◆ Président de Canal+ Régie
- ◆ Représentant permanent de groupe Canal+ au Conseil d'Administration de Sport+
- ◆ Représentant permanent de groupe Canal+, co-gérant de Canal+ Éditions
- ◆ Représentant de Canal+ France, Associé-Gérant de Kiosque
- ◆ Membre du Comité de Direction de Canal+ Overseas
- ◆ Membre du Conseil de Surveillance de TVN (Pologne)

Ning LI

Adresse professionnelle : Aéroport Montpellier-Méditerranée CS 10005 – 34137 Mauguio Cedex

Expertise : Ning Li a occupé diverses fonctions au sein de la Direction du groupe HNA depuis 2010. Depuis janvier 2017 il est Président de ESMA-HNA (il en était Directeur Général Délégué depuis avril 2016). Il est également Directeur Général du bureau de liaison HNA GROUP (International) Co. Ltd Paris. Ning Li a un master 2 de sciences économiques et de gestion.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Président de la SAS ESMA-HNA
- ◆ Directeur Général du Bureau de liaison HNA GROUP (International) Co. Ltd Paris (France)

Gérard HOUA

Adresse professionnelle : N12, Jing Shan West street, Xi Cheng District, Beijing, 100009 Chine

Expertise : Gérard Houa a été Délégué Général du groupe Matra en Chine de 1985 à 1995, puis conseiller pour des filiales chinoises de groupes tels que EADS ou Véolia. Depuis 2000, Gérard Houa est Conseiller du commerce extérieur de la France. Gérard Houa est Président de l'Association Fondation France-Chine. Il est diplômé de l'Université de Pékin.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Directeur Général de East Sino Holdings Ltd. (Hong Kong)

Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- ◆ Jusqu'à fin juillet 2017, Directeur Général de CGE-BC Water Investment Co., Ltd. (Chine)

Alma BRÉMOND

Expertise : Alma Brémond est étudiante en sciences politiques au Barnard College, Université de Columbia, New York (BA Political Science, avec majeure en sciences politiques et mineure en économie).

Mademoiselle Alma Brémond ne détient aucun mandat dans d'autres sociétés.

Amélie BLANCKAERT

Adresse professionnelle : 5-7, rue d'Aumale – 75009 Paris

Expertise : Après un début de carrière à Trinity College (Cambridge), Amélie Blanckaert a fondé la SARL Coup de Plume, société de conseil en communication auprès de dirigeants. Depuis 10 ans, elle intervient régulièrement dans les entreprises du CAC 40 et dans les grandes écoles. Amélie Blanckaert est diplômée de l'École Normale Supérieure, agrégée de Lettres Modernes et ancienne élève de l'IHEDN.

Mandats exercés dans d'autres sociétés :

- ◆ Gérante de la SARL Coup de Plume

Composition des Comités spécialisés

Le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances dispose, pour l'assister dans ses travaux, de deux Comités spécialisés permanents : le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations et des Nominations.

Ces Comités sont composés de membres du Conseil d'Administration. Le Conseil désigne les membres et le Président de chacun de ces Comités.

À noter que la composition des Comités spécialisés présente un point de non-conformité au code AFEP-MEDEF en ce qui concerne la proportion d'administrateurs indépendants (cf. section 2.3.1.1).

Les attributions et le fonctionnement de ces Comités spécialisés sont précisés dans le rapport du Président sur l'organisation du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne (pages 53 - 54 du présent document de référence).

Le Comité d'Audit

Ce Comité est composé de deux membres, désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur : Monsieur Andries Arij Olijslager et Monsieur Ralf Corsten.

La présidence du Comité est assurée par Monsieur Andries Arij Olijslager.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Ce Comité est composé de deux membres, désignés pour la durée de leur mandat d'administrateur : Madame Annie Famose et Monsieur Ralf Corsten.

La présidence du Comité est assurée par Madame Annie Famose.

2.1.2 Composition du Comité de Direction Générale

Le Comité de Direction Générale Groupe est composé de quatre membres : le Président-Directeur Général, les deux Directeurs Généraux Adjointes Groupe et la Directrice Générale Tourisme.

Les attributions et le fonctionnement de ce Comité sont précisés dans le rapport du Président sur l'organisation du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne (page 55 du présent document de référence).

2



*En bas à gauche, puis dans le sens des aiguilles d'une montre :
Gérard Brémond, Président-Directeur Général ;
Martine Balouka-Vallette, Directrice Générale Tourisme ;
Thierry Hellin, Directeur Général Adjoint ;
Patricia Damerval, Directrice Générale Adjointe.*

2.2 Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration

2.2.1 Rémunérations des mandataires sociaux

Il est rappelé que la Société a choisi comme code de référence le Code AFEP-MEDEF dernièrement révisé en novembre 2016 et que dans le cadre de la règle « Appliquer ou Expliquer » prévue à l'article L. 225-37 du Code de commerce et visée à l'article 27.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations dudit Code à l'exception des points mentionnés en page 51 du présent document de référence.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2017 et le 30 septembre 2016, aucun salaire⁽⁵⁾ (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ou par la société Pierre et Vacances SA. En revanche, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société contrôlée par le Président, fondateur et 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, Thierry Hellin, Patricia Damerval et Martine Balouka-Vallette. Les honoraires facturés par la

société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe (EBIT) (entre 50 % et 80 % de la prime) ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels. Les critères appliqués sont préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.

Le Groupe n'a pas mis en place de système de primes d'arrivée ou de départ en faveur des mandataires sociaux.

Il n'existe pas de régimes complémentaires de retraite spécifiques pour les mandataires sociaux. Ils bénéficient au titre de leur contrat de travail avec la société S.I.T.I. d'une indemnité de fin de carrière calculée selon les règles applicables à tous les salariés.

2.2.1.1 Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées au dirigeant mandataire social

(en euros)

	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Gérard Brémond, Président-Directeur Général		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	575 845	592 789
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
TOTAL	575 845	592 789

Depuis le 20 octobre 2014, la Direction Générale est assumée, sous sa responsabilité, par Gérard Brémond, Président-Directeur Général.

(5) A l'exception de la rémunération brute de 4 804 euros versée à Alma Brémond au titre d'un CDD conclu avec la société Center Parcs Resorts France.

2.2.1.2 Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2016/2017 au dirigeant mandataire social, soumis à l'avis de l'Assemblée Générale Mixte approuvant les comptes clos au 30 septembre 2017

Le tableau ci-dessous récapitule les éléments de la rémunération due ou attribuée au dirigeant mandataire social au titre de l'exercice 2016/2017 et qui seront soumis à l'avis des actionnaires, conformément au Code AFEP-MEDEF.

Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2016/2017 à Monsieur Gérard Brémond, Président-Directeur Général, soumis à l'avis des actionnaires

Éléments de rémunération	Montants (en euros)	Commentaires
Rémunération fixe	500 000	Pas d'évolution par rapport à l'exercice précédent
Rémunération variable	72 000	80% du montant attribué l'exercice précédent (résultat net négatif du fait de l'incidence des surcoûts Villages Nature)
Avantages de toute nature	3 845	

Par ailleurs, il convient de noter que Monsieur Gérard Brémond ne bénéficie pas, au titre de son mandat de Président-Directeur Général de la Société, des éléments de rémunération suivants : rémunération variable différée, rémunération variable pluriannuelle,

rémunération exceptionnelle, options d'actions, actions de performance, jetons de présence, engagement d'indemnité de cessation de fonction, indemnité de non-concurrence, régime de retraite supplémentaire.

Rapport sur les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables à Monsieur Gérard Brémond, Président-Directeur Général, au titre de l'exercice 2017/2018

En application des dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, l'Assemblée Générale approuvant les comptes clos au 30 septembre 2017 sera appelée à approuver, sur la base du présent rapport, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président-Directeur Général en raison de son mandat.

Il sera ainsi demandé à l'Assemblée Générale, sur la base de ce rapport, d'approuver la politique de rémunération du dirigeant mandataire social au titre de l'exercice 2017/2018.

Le versement des éléments variables et exceptionnels mentionnés dans ce rapport est conditionné à l'approbation par une Assemblée Générale Ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 225-100 du Code de commerce.

À ce jour, Monsieur Gérard Brémond, en sa qualité de Président-Directeur Général, est le seul dirigeant mandataire social concerné par ce rapport.

La rémunération du Président-Directeur Général est composée des éléments suivants :

- ◆ Une rémunération fixe annuelle brute s'élevant à 500 000 euros.
- ◆ Une rémunération variable d'un montant de 90 000 euros bruts si les objectifs sont atteints à 100 % et liée pour 80 % de la prime variable, au résultat opérationnel courant groupe consolidé, et pour 20 % de la prime variable, au résultat net groupe consolidé.

À titre d'avantage en nature, le Président-Directeur Général bénéficie de la mise à disposition d'un véhicule de fonction et est éligible aux dispositifs de prévoyance au même titre que les autres dirigeants et salariés du Groupe.

Il est rappelé que la rémunération du Président-Directeur Général est versée par la SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier - S.I.T.I. Cette dernière, en tant que société d'animation, facture à Pierre et Vacances des honoraires au titre des prestations réalisées par Monsieur Gérard Brémond.

2.2.1.3 Synthèse des engagements pris à l'égard du dirigeant mandataire social

Dirigeant mandataire social	Contrat de travail	Régime de retraite supplémentaire	Indemnités ou avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la cessation ou du changement de fonctions	Indemnités relatives à une clause de non-concurrence
Gérard Brémond, Président-Directeur Général	Non	Non	Non	Non

Gérard Brémond est administrateur depuis le 3 octobre 1988. Il a été Président-Directeur Général du 3 octobre 1988 jusqu'au 16 novembre 2009, puis Président du Conseil d'Administration du 16 novembre 2009 jusqu'au 30 août 2012, puis Président-Directeur

Général du 30 août 2012 jusqu'au 2 janvier 2013, puis Président du Conseil d'Administration du 2 janvier 2013 jusqu'au 20 octobre 2014. Depuis le 20 octobre 2014, il a repris le titre de Président-Directeur Général.

2.2.1.4 Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social membre du Comité de Direction Générale

(en euros)	Rémunération 2016/2017		Rémunération 2015/2016	
	due au titre de l'exercice	versée durant l'exercice	due au titre de l'exercice	versée durant l'exercice
Gérard Brémond, Président-Directeur Général				
Rémunération fixe	500 000	500 000	500 000	500 000
Rémunération variable	72 000	90 000	90 000	90 000
Rémunération exceptionnelle	-	-	-	-
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	3 845	3 845	2 789	2 789
TOTAL	575 845	593 845	592 789	592 789
Patricia Damerval, Directrice Générale Adjointe				
Rémunération fixe	400 000	400 000	358 000	358 000
Rémunération variable	160 000	166 320	166 320	166 320
Rémunération exceptionnelle	-	75 680	75 680	82 016
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	47	47	35	35
TOTAL	560 047	642 047	600 035	606 371
Thierry Hellin, Directeur Général Adjoint				
Rémunération fixe	400 000	400 000	358 000	358 000
Rémunération variable	154 000	154 000	154 000	154 000
Rémunération exceptionnelle	-	87 951	88 000	88 000
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	7 251	7 251	6 371	6 371
TOTAL	561 251	649 202	606 371	606 371
Martine Balouka-Vallette				
Rémunération fixe	470 000	470 000	470 000	470 000
Rémunération variable	160 000	100 000	100 000	100 000
Rémunération exceptionnelle	-	50 000	50 000	30 000
Jetons de présence	-	-	-	-
Avantages en nature	4 136	4 136	3 694	3 694
TOTAL	634 136	624 136	623 694	603 694

2.2.1.5 Rémunérations des autres mandataires sociaux

Les règles de répartition des jetons de présence sont fixées par le Conseil d'Administration. Le versement des jetons de présence est fonction de la participation effective de l'administrateur aux séances du Conseil et à celles des Comités spécialisés, le cas échéant.

Pour l'exercice 2016/2017, les principes de répartition adoptés par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 11 octobre 2017 sont les suivants :

- ♦ seuls les administrateurs qui ne sont pas liés par un contrat de travail à durée indéterminée à Pierre et Vacances SA, ni à une des sociétés contrôlées par Pierre et Vacances SA au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, ni à la société S.I.T.I., se verront allouer des jetons de présence ;
- ♦ chaque administrateur remplissant le critère ci-dessus, percevra une somme totale de 30 000 euros en rémunération de son activité au sein du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2016/2017 ;
- ♦ cette somme totale de 30 000 euros fera l'objet d'une réduction au prorata du nombre de réunions du Conseil d'Administration auxquelles l'administrateur n'a pas participé, par rapport au nombre total de réunions au cours de l'exercice ;
- ♦ à partir de la 2^e réunion à laquelle l'administrateur n'a pas participé, il sera appliqué un abattement de 5 000 euros par séance manquée ;
- ♦ il sera alloué aux administrateurs membres du Comité d'Audit un jeton de 1 000 euros par séance, le Président du Comité d'Audit percevant en outre un jeton d'un montant fixe de 1 000 euros par an ;
- ♦ il sera alloué aux administrateurs membres du Comité des Rémunérations et des Nominations un jeton de 1 000 euros par séance, le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations percevant en outre un jeton d'un montant fixe de 1 000 euros par an.

Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration

(en euros)	Rémunérations allouées au titre de l'exercice 2016/2017	Rémunérations versées au titre de l'exercice 2016/2017 ⁽¹⁾	Rémunérations allouées au titre de l'exercice 2015/2016	Rémunérations versées au titre de l'exercice 2015/2016 ⁽¹⁾
Olivier Brémond				
Jetons de présence	30 000	21 000	20 000	14 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
Ralf Corsten				
Jetons de présence	33 000	23 100	15 000	10 500
Autres rémunérations	-	-	-	-
Marc R. Pasture				
Jetons de présence	NA	NA	27 000	-
Autres rémunérations	NA	NA	-	-
Delphine Brémond				
Jetons de présence	20 000	20 000	5 000	5 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
Andries Arij Olijslager				
Jetons de présence	33 000	23 100	33 000	23 100
Autres rémunérations	-	-	-	-
Annie Famose				
Jetons de présence	32 000	32 000	20 000 ⁽²⁾	20 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
Bertrand Meheut				
Jetons de présence	25 000	25 000	15 000 ⁽²⁾	15 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
Ning Li				
Jetons de présence	30 000	30 000	15 000 ⁽³⁾	15 000
Autres rémunérations	-	-	-	-
Gérard Houa				
Jetons de présence	30 000	21 000	5 000 ⁽³⁾	3 500
Autres rémunérations	-	-	-	-
Alma Brémond ⁽⁴⁾				
Jetons de présence	17 500	12 250	NA	NA
Autres rémunérations ⁽⁵⁾	4 804	4 804	NA	NA
Amélie Blanckaert ⁽⁴⁾				
Jetons de présence	17 500	17 500	NA	NA
Autres rémunérations	-	-	NA	NA
TOTAL	272 804	229 754	155 000	106 100

(1) Après déduction, le cas échéant, de la retenue à la source directement réglée par Pierre et Vacances SA à l'administration fiscale française.

(2) Enveloppe totale maximum de 20 000 euros compte tenu de la nomination en qualité d'administrateur en date du 4 février 2016.

(3) Enveloppe totale maximum de 15 000 euros compte tenu de la prise d'effet du mandat d'administrateur à la date du 30 mars 2016.

(4) Enveloppe totale maximum de 17 500 euros compte tenu de la prise d'effet du mandat d'administrateur à la date du 21 février 2017.

(5) Mademoiselle Alma Brémond a perçu une rémunération brute de 4 804 euros au titre d'un CDD conclu avec la société Center Parcs Resorts France.

2.2.2 Options sur actions et actions gratuites

2.2.2.1 Politique d'attribution

La politique d'attribution suivie jusqu'à présent par le Groupe distingue :

- ◆ des attributions ponctuelles à un nombre important de cadres du Groupe ;
- ◆ des attributions plus régulières, en principe sur une base annuelle, au profit des titulaires des postes clés du Groupe ;
- ◆ des attributions exceptionnelles au profit des salariés du Groupe (cadres et non cadres).

Cette politique est susceptible d'infléchissement au cours des exercices futurs compte tenu des évolutions législatives et réglementaires concernant la comptabilisation des options de souscription ou d'achat d'actions.

La Société précise que, dans le cadre de son adhésion au Code de gouvernement d'entreprise AFEF-MEDEF :

- ◆ la totalité des plans d'actions gratuites est soumise à des conditions de performance (à l'exception de deux plans, cf. tableau en pages 48 et 49) ;

- ◆ les attributions d'actions gratuites aux mandataires sociaux prévoient toutes des conditions de performance ;
- ◆ la Société a prévu un dispositif d'association des salariés aux performances de l'entreprise (mise en place d'un accord de participation dérogatoire) ;
- ◆ il est procédé aux attributions d'options sur actions aux mêmes périodes calendaires ;
- ◆ les plans de souscription et d'achat d'actions sont soumis à des conditions de présence et/ou de performance ;
- ◆ les mandataires sociaux se sont engagés à ne pas recourir à un mécanisme de couverture jusqu'à l'expiration de leur mandat ;
- ◆ conformément au Règlement intérieur, les mandataires sociaux sont astreints de respecter les périodes de fenêtres négatives couvrant (i) les 30 jours calendaires précédant la date de publication des comptes consolidés semestriels et annuels, ainsi que le jour de ces publications et (ii) les 15 jours calendaires précédant la date de publication du chiffre d'affaires trimestriel, ainsi que le jour de cette publication. Le calendrier de ces fenêtres négatives est préparé annuellement.

2.2.2.2 Plans d'options sur actions

Historique des plans d'options de souscription d'actions

Au 30 novembre 2017, aucune option de souscription d'actions n'est en cours de validité.

	Plan d'options 2003	Plan d'options 2004	Plan d'options 2005
Date Assemblée Générale	10/03/2003	11/03/2004	11/03/2004
Date Conseil d'Administration	03/11/2003	07/09/2004	26/09/2005
Nombre total d'actions pouvant être souscrites à l'origine	7 150	162 300	1 000
Nombre d'actions pouvant être souscrites par les dix salariés de la Société dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	7 150	51 000	1 000
Nombre d'actions pouvant être souscrites par les membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2017)	/	12 000	/
dont :			
Thierry Hellin		4 000	
Patricia Damerval		4 000	
Martine Balouka-Vallette		4 000	
Point de départ de l'exercice des options	04/11/2007	08/09/2008	27/09/2009
Prix de souscription ⁽¹⁾	63,83 euros	66,09 euros	59,89 euros
Date d'expiration	04/11/2013	08/09/2014	27/09/2015
Nombre d'actions souscrites	/	/	/
Nombre total d'options annulées ou caduques	7 150	162 300	1 000
Nombre total d'options restantes en fin d'exercice	/	/	/

(1) Le prix de souscription correspond à la moyenne des cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant la décision d'attribution avec une décote de 5 %.

Historique des plans d'options d'achat d'actions

	Plan d'options d'achat d'actions 2005	Plan d'options d'achat d'actions 2006	Plan d'options d'achat d'actions 2007	Plan d'options d'achat d'actions 2008	Plan d'options d'achat d'actions 2009	Plan d'options d'achat d'actions 2011
Date Assemblée Générale	11/03/2004 et 10/03/2005	02/03/2006	02/03/2006	02/03/2006	14/02/2008	03/03/2011
Date Conseil d'Administration	26/09/2005	21/07/2006	09/01/2007	07/01/2008	12/01/2009	03/03/2011
Nombre total d'actions pouvant être achetées à l'origine	28 000	16 500	46 875	38 375	5 000	222 500
Nombre d'actions pouvant être achetées par les dix salariés de la Société dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé	28 000	16 500	45 375	38 375	5 000	80 000
Nombre d'actions pouvant être achetées par les membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2017)	12 000	/	12 000	12 000	/	70 000
Dont :						
Thierry Hellin	4 000		4 000	4 000		35 000
Patricia Damerval	4 000		4 000	4 000		35 000
Martine Balouka-Vallette	4 000		4 000	4 000		
Point de départ de l'exercice des options	27/09/2009	22/07/2010	10/01/2011	08/01/2012	13/01/2013	04/03/2015
Prix d'achat	59,89 euros ⁽¹⁾	80,12 euros ⁽¹⁾	87,40 euros ⁽¹⁾	86,10 euros ⁽¹⁾	39,35 euros ⁽²⁾	63,93 euros ⁽²⁾
Date d'expiration	27/09/2015	22/07/2016	10/01/2017	08/01/2018	13/01/2019	04/03/2021
Nombre d'actions achetées	/	/	/	/	/	/
Nombre total d'options d'achat d'actions annulées ou caduques	28 000	16 500	46 875	/	/	87 500
Nombre total d'options restantes en fin d'exercice	/	/	/	38 375	5 000	135 000

(1) Le prix d'achat correspond à la moyenne des cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant la décision d'attribution avec une décote de 5 %.

(2) Le prix d'achat correspond à la moyenne des cours cotés lors des vingt séances de Bourse précédant la décision d'attribution sans décote.

Options de souscription ou d'achat d'actions attribuées durant l'exercice à chaque mandataire social par la Société et par toute société du Groupe

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions levées durant l'exercice par chaque mandataire social

Néant.

Options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux dix premiers salariés non-mandataires sociaux attributaires et options levées par ces derniers

Néant.

2.2.2.3 Actions gratuites

Historique des plans d'actions gratuites

	Plan 2007	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2009	Plan 2009
Nature des actions	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires
Date Assemblée Générale	10/03/2005	10/03/2005	10/03/2005	14/02/2008	12/02/2009	12/02/2009
Date Conseil d'Administration	09/01/2007	09/01/2007	07/01/2008	12/01/2009	12/02/2009	12/02/2009
Nombre total d'attributaires	2 207	9	8	57	2	1
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	11 035	16 010	13 010	84 135	3 325	6 575
Nombre total d'actions attribuées aux membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2017)	15	4 500	4 500	30 000	/	/
Dont :						
Thierry Hellin	5	1 500	1 500	5 000		
Patricia Damerval	5	1 500	1 500	5 000		
Martine Balouka-Vallette	5	1 500	1 500	20 000		
Date de départ de la période d'acquisition	09/01/2007	09/01/2007	07/01/2008	12/01/2009	12/02/2009	12/02/2009
Point de départ de la période de conservation	10/01/2009	10/01/2009	08/01/2010	13/01/2011	13/02/2011	13/02/2011
Durée de la période de conservation	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
Conditions et critères d'attribution	Conditions de présence	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance ⁽⁴⁾	Conditions de présence et de performance ⁽⁴⁾	Conditions de présence
Origine des actions à attribuer	Actions à émettre	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention
Nombre d'actions annulées	2 370	/	/	40 727 ⁽⁵⁾	2 685 ⁽⁵⁾	/
Nombre d'actions attribuées définitivement	8 665	16 010	13 010	43 408	640	6 575

(1) Chaque action de préférence pourra être convertie en au plus 100 actions ordinaires à l'issue de la période de conservation et sous réserve de l'atteinte des conditions boursières.

(2) Le nombre d'actions qui seront définitivement attribuées au titre de ce plan est soumis à une condition de performance basée sur la progression du cours de l'action. La condition de performance à maturité sera calculée sur la base du cours moyen pondéré des volumes de l'action Pierre et Vacances constituée pour tous les jours de Bourse au cours des mois d'octobre, novembre et décembre 2015. Les volumes figurant au présent tableau sont des maximums en cas d'atteinte à 100 % de la condition de performance.

(3) Le nombre d'actions qui seront définitivement attribuées au titre de ce plan est soumis à une condition de performance basée sur la progression du cours de l'action. La condition de performance à maturité sera calculée sur la base du cours moyen pondéré des volumes de l'action Pierre et Vacances constituée pour tous les jours de Bourse au cours des mois d'octobre, novembre et décembre 2016. Les volumes figurant au présent tableau sont des maximums en cas d'atteinte à 100 % de la condition de performance.

Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration

2

Plan 2013	Plan 2013	Plan 2013	Plan 2014	Plan 2014	Plan 2016	Plan 2016	Plan 2017
Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions ordinaires	Actions de préférence ⁽¹⁾	Actions de préférence ⁽¹⁾	Actions de préférence ⁽¹⁾
06/03/2012	06/03/2012	06/03/2012	13/03/2014	13/03/2014	04/02/2016	04/02/2016	04/02/2016
28/05/2013	03/09/2013	02/12/2013	26/05/2014	02/12/2014	04/02/2016	04/02/2016	18/04/2017
50	2	4	3	1	3	63	42
229 768 ⁽²⁾	13 333 ⁽²⁾	15 555 ⁽²⁾	20 889 ⁽³⁾	2 222 ⁽³⁾	1 476	1 544	797
41 000	/	/	/	/	1 476	/	/
15 000					369		
15 000					369		
11 000					738		
28/05/2013	03/09/2013	02/12/2013	26/05/2014	02/12/2014	04/02/2016	04/02/2016	18/04/2017
01/01/2016	01/01/2016	01/01/2016	01/01/2017	01/01/2017	04/02/2018	04/02/2018	18/04/2019
2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans	2 ans
Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance
					Actions à émettre pour les actions de préférence	Actions à émettre pour les actions de préférence	Actions à émettre pour les actions de préférence
					Auto-détention ou actions à émettre pour les actions ordinaires issues de la conversion d'actions de préférence	Auto-détention ou actions à émettre pour les actions ordinaires issues de la conversion d'actions de préférence	Auto-détention ou actions à émettre pour les actions ordinaires issues de la conversion d'actions de préférence
Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	/	178	/
145 184	7 172	8 366	15 215	322	/	/	/
84 584 ⁽⁶⁾	6 162 ⁽⁶⁾	7 189 ⁽⁶⁾	5 674 ⁽⁷⁾	1 900 ⁽⁷⁾	/	/	/

(4) Conditions de performance s'appliquant à la première moitié des actions attribuées : les indicateurs sont l'EBIT, les cash flows opérationnels générés (hors acquisition), ainsi que des indices externes (SBF 250, valeurs immobilières et valeurs touristiques).

Conditions de performance s'appliquant à la seconde moitié des actions attribuées : les indicateurs sont le résultat net part Groupe, les cash flows opérationnels générés (hors acquisition), et les indices externes cités ci-dessus.

(5) Le Conseil d'Administration réuni en date du 1^{er} décembre 2009 a constaté qu'une partie seulement des conditions de performance avait été réalisée pour la première moitié des actions attribuées le 12 janvier 2009 et le 12 février 2009.

Le Conseil d'Administration réuni en date du 18 janvier 2011 a constaté que les conditions de performance n'avaient pas été réalisées pour la deuxième moitié des actions attribuées le 12 janvier 2009.

Le Conseil d'Administration réuni en date du 14 février 2011 a constaté que les conditions de performance n'avaient pas été réalisées pour la deuxième moitié des actions attribuées le 12 février 2009.

(6) Le Conseil d'Administration réuni en date du 5 janvier 2016 a constaté le nombre d'actions définitivement attribuées au regard de l'atteinte des conditions de performance visées au (2).

(7) Le Conseil d'Administration réuni en date du 5 janvier 2017 a constaté le nombre d'actions définitivement attribuées au regard de l'atteinte des conditions de performance visées au (3).

Actions gratuites attribuées durant l'exercice 2016/2017 à chaque mandataire social

Néant.

Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice 2016/2017 pour chaque mandataire social

Néant.

Actions gratuites (actions de préférence) attribuées durant l'exercice 2016/2017 aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux (information globale)

400.

2.2.3 Autres éléments et engagements**2.2.3.1 Prêts et garanties accordés par Pierre et Vacances SA**

Aucun prêt ni garantie n'a été accordé par Pierre et Vacances SA aux membres du Comité de Direction Générale Groupe ni à ceux du Conseil d'Administration.

2.2.3.2 Intérêt des dirigeants dans le capital de Pierre et Vacances SA

Il n'existe aucune convention, accord ou partenariat conclu entre la Société et les membres du Comité de Direction Générale Groupe ou du Conseil d'Administration et relatif à une restriction concernant la cession dans un laps de temps de leur participation.

2.2.3.3 Information privilégiée – opérations sur titres

Les administrateurs sont tenus, en raison de la connaissance particulière qu'ils ont de la Société, de ses projets, de ses résultats, à une stricte vigilance dans leurs opérations sur les titres de la Société.

Les administrateurs s'engagent à conserver sous la forme nominative pendant toute la durée de leur mandat les actions acquises lors de leur entrée en fonction ; ils s'engagent également à inscrire sous la forme nominative toutes les actions acquises ultérieurement.

Les administrateurs s'engagent plus généralement à respecter strictement les recommandations AMF relatives à la déclaration par les mandataires sociaux des transactions effectuées sur les titres de leur Société.

Afin de permettre à Pierre et Vacances SA de respecter elle-même ces recommandations AMF, les administrateurs doivent déclarer à l'AMF et à Pierre et Vacances SA les transactions effectuées sur leurs titres dans les trois jours de leur réalisation, étant rappelé que l'obligation de déclaration ne s'applique pas lorsque le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est inférieur à 20 000 euros.

De plus, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration prévoit que les administrateurs, outre pendant la période précédant la publication de toute information privilégiée dont ils ont connaissance, sont tenus de s'abstenir de toute opération sur les titres pendant les 30 jours qui précèdent la publication des résultats annuels et semestriels et pendant les 15 jours qui précèdent la publication du chiffre d'affaires trimestriel. Le jour de la publication des informations concernées est également frappé d'abstention.

État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier ⁽⁶⁾ réalisées au cours du dernier exercice

Néant.

2.2.3.4 Autres titres donnant accès au capital

Néant.

(6) Opérations réalisées sur les titres de la Société par les dirigeants, les personnes assimilées et leurs proches.

2.3 Rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne

En application de l'article L. 225-37 du Code de commerce, le Président de votre Conseil d'Administration vous rend compte dans ce rapport de la composition du Conseil d'Administration et de l'application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes en son sein, des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par le Groupe.

Le Conseil d'Administration qui a été associé à la préparation du présent rapport, en a approuvé le contenu, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, lors de sa séance du 21 novembre 2017.

2.3.1 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration

2.3.1.1 Choix du code de référence

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées élaboré par l'AFEP et le MEDEF dernièrement révisé en novembre 2016. Ce Code peut être consulté sur le site Internet du MEDEF (www.medef.com).

Les recommandations de ce Code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, étant précisé que leur application doit être adaptée à la taille et à l'historique de la Société.

Dans le cadre de la règle « Appliquer ou Expliquer » prévue à l'article L. 225-37 du Code de commerce et visée à l'article 27.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, à l'exception des points ci-dessous :

Échelonnement des mandats

Article 13 2 du Code : L'échelonnement des mandats doit être organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs.

Le jeu des différentes cooptations et nominations depuis ces dernières années n'a pas permis d'organiser un renouvellement échelonné des mandats.

Proportion d'administrateurs indépendants au sein du Comité d'Audit

Article 15.1 du Code : La part des administrateurs indépendants dans le Comité d'Audit doit être au moins de deux tiers.

La Société considère que Ralf Corsten est une personnalité extérieure au Groupe dont la liberté de jugement n'est pas remise en cause même s'il ne peut pas être considéré comme administrateur indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF.

Délai d'examen des comptes par le Comité d'Audit

Article 15.3 du Code : Les délais d'examen des comptes par le Comité d'Audit doivent être suffisants.

Les membres du Comité d'Audit étant des non-résidents, le Comité d'Audit se tient en général la veille du Conseil d'Administration. Les membres du Comité d'Audit disposent toutefois des documents et informations nécessaires à l'exercice de leur mission dans des délais leur permettant d'en prendre connaissance et de les examiner de manière satisfaisante.

Comité en charge des Rémunérations

Article 17.1 du Code : Il doit être (i) composé majoritairement d'administrateurs indépendants et (ii) présidé par un administrateur indépendant.

La Société considère que Annie Famose est une personnalité extérieure au Groupe dont la liberté de jugement n'est pas remise en cause même si elle ne peut pas être considérée comme administratrice indépendante au sens du Code AFEP-MEDEF.

L'obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux

Article 22 du Code : Le Conseil d'Administration fixe une quantité minimum d'actions que les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions.

Monsieur Gérard Brémond détient 39,83 % du capital *via* ses holdings patrimoniales.

2.3.1.2 Organisation du Conseil d'Administration

Composition du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est composé de quatorze membres dont cinq sont qualifiés d'administrateurs indépendants selon les critères énoncés dans le Code AFEP-MEDEF.

Un tableau de synthèse comprenant les informations détaillées relatives à la composition du Conseil d'Administration, ainsi que la liste des mandats exercés par les membres du Conseil d'Administration dans d'autres sociétés figure en pages 36 à 40 du document de référence.

La durée du mandat des administrateurs est de trois ans. Chacun des administrateurs a été renouvelé ou nommé jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2018, à l'exception de deux administratrices qui ont été nommées jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2019.

Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration, qui compte six femmes parmi ses membres, respecte la loi n° 2011-103 du 27 janvier 2011 relative à la représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'administration.

Règlement intérieur

Le Conseil d'Administration a adopté en son sein une Charte de l'administrateur et un Règlement intérieur, qui édictent les règles de fonctionnement du Conseil et le Code de conduite de l'administrateur au regard de son mandat. Ces textes reprennent certaines règles légales et renforcent la notion d'indépendance d'action et de jugement de l'administrateur à l'égard de la Société pour un meilleur contrôle de l'action de celle-ci.

Le Conseil d'Administration a modifié son Règlement intérieur le 6 mars 2012 pour définir des « fenêtres négatives » pour les interventions des administrateurs sur les titres de la Société et ce, conformément aux recommandations AMF relatives à la prévention des manquements d'initiés.

Le Règlement intérieur du Conseil prévoit en outre que le Conseil se prononce une fois par an sur l'évaluation de ses propres modes de fonctionnement.

Conformément aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, le Règlement intérieur du Conseil d'Administration est disponible sur le site Internet de la Société.

Le Règlement intérieur prévoit que chaque administrateur doit détenir au minimum dix actions de la Société.

Tenue des réunions du Conseil d'Administration

Les réunions du Conseil d'Administration font l'objet d'un calendrier annuel. Ce calendrier est ajusté et complété le cas échéant par des réunions supplémentaires en fonction des nécessités de consultation des administrateurs.

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni à sept reprises avec un pourcentage de participation de 87,76 %. En moyenne, la durée de ces réunions est de deux heures et permet un examen et une discussion approfondis des points figurant à l'ordre du jour. Le Conseil se réunit sur convocation de son Président. Toutes les réunions ont donné lieu à l'envoi préalable aux membres du Conseil d'Administration, en même temps que la convocation, de la documentation relative aux questions inscrites à l'ordre du jour, dans des délais permettant aux membres du Conseil d'en prendre connaissance à l'avance. Le Conseil d'Administration reçoit également, par l'intermédiaire de son Président, toute information nécessaire à l'exercice de sa mission, en particulier par la participation ponctuelle de dirigeants opérationnels présentant leurs activités et principaux résultats lors des séances du Conseil d'Administration. Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et approuvés lors de la réunion du Conseil suivante.

Conformément à l'article L. 823-17 du Code de commerce, les Commissaires aux Comptes ont été convoqués et ont assisté aux réunions du Conseil qui ont examiné et arrêté les comptes annuels ainsi que les comptes semestriels.

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent le plus souvent au siège social ou en tout autre lieu comme le permettent les statuts. Dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 3 du Code de commerce, les administrateurs ont également la possibilité de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Cette faculté a été utilisée six fois au cours de l'exercice 2016/2017. D'une manière habituelle, après relecture et approbation du procès-verbal relatant les délibérations et décisions de la réunion précédente, le Conseil délibère et statue sur les questions proposées à son ordre du jour. Le Président organise et dirige les débats. Il veille à ce que l'intégralité des points fixés à l'ordre du jour soit examinée par le Conseil.

2.3.1.3 Missions et fonctionnement du Conseil d'Administration et de ses Comités spécialisés

Rôle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Au moins une fois par trimestre, le Conseil d'Administration fait le point de l'activité touristique et de l'activité immobilière du Groupe et se prononce sur les orientations propres à chacune de ces deux activités. Il est informé de l'évolution des chiffres d'affaires, des principales opérations lancées ou encore des tendances constatées sur les marchés. Le Conseil d'Administration approuve préalablement la mise en œuvre des opérations significatives de réorganisation juridique ainsi que les principales opérations de développement

externes et internes (acquisitions, lancement de nouveaux programmes importants, livraisons, etc.). Le recours à l'endettement externe fait l'objet d'une autorisation préalable sauf pour les opérations de financement immobilier courant ne requérant pas de garantie de la maison mère. Jusqu'au 12 avril 2016, toute délivrance par la Société de caution, aval ou garantie faisait systématiquement l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration. Conformément aux dispositions des articles L. 225-35 et R. 225-28 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a autorisé, lors de sa réunion du 12 avril 2016, le Président-Directeur Général à consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite d'un plafond global de 200 millions d'euros. Cette autorisation qui a été

donnée pour une durée d'un an, a été renouvelée pour une durée d'un an et pour le même montant par le Conseil d'Administration du 18 avril 2017.

Au-delà de l'examen des comptes annuels et semestriels et de l'examen régulier de l'activité et des résultats des pôles touristiques et immobiliers, les principaux sujets étudiés par le Conseil d'Administration ont concerné les opérations immobilières, les développements, le gouvernement d'entreprise (répartition des jetons de présence des administrateurs, auto-évaluation du Conseil d'Administration, nomination de deux nouvelles administratrices à proposer à l'Assemblée Générale, nomination d'un nouveau membre du Comité des Rémunérations et des Nominations), les attributions gratuites d'actions de préférence.

Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le fonctionnement du Conseil relève des statuts de la Société, spécifiquement aménagés sur certains points majeurs par l'Assemblée Générale Mixte du 11 mars 2004 et par l'Assemblée Générale Mixte du 14 février 2008 (la durée du mandat des administrateurs qui est passée de 6 à 3 années ; l'impossibilité de nommer un administrateur de plus de 70 ans – contre 75 précédemment – si sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil, le nombre des membres ayant passé cet âge ; la possibilité de tenir des Conseils d'Administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication) ainsi que des articles L. 225-17 et suivants du Code de commerce.

En application de son Règlement intérieur, le Conseil d'Administration consacre, une fois par an, un point de son ordre du jour à son évaluation et organise un débat sur son fonctionnement. Il est rappelé que, compte tenu de la taille de la Société, le Conseil d'Administration ne retient pas les dispositions AFEP-MEDEF concernant le mécanisme d'évaluation par un consultant extérieur. En 2017, l'évaluation annuelle a été réalisée sur la base d'un questionnaire qui avait été préalablement envoyé aux administrateurs, et a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil d'Administration du 21 novembre 2017. Cette évaluation a confirmé le haut niveau de satisfaction des administrateurs quant à l'organisation du Conseil d'Administration et la nature et l'étendue des informations communiquées. Au cours de cette séance du 21 novembre 2017, il a été convenu de raccourcir le temps consacré aux présentations pour augmenter celui consacré aux débats. Il a également été décidé d'organiser une fois par an une réunion plus spécifiquement dédiée à la stratégie des différentes marques et à la stratégie du Groupe dans son ensemble.

Rôle des Comités spécialisés

Le Conseil d'Administration dispose de deux Comités spécialisés permanents en vue de l'assister et de concourir efficacement à la préparation de ses décisions : le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations et des Nominations.

Les Comités spécialisés sont composés de membres du Conseil. Le Conseil désigne les membres et le Président de chacun de ces Comités.

Le Comité d'Audit

Le Comité d'Audit est composé de deux membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle) dont un est indépendant au regard des critères AFEP-MEDEF. Ces membres ont les compétences requises en matière comptable, financière, de contrôle interne et de gestion des risques.

Ce Comité est chargé d'apporter son assistance au Conseil dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et

semestriels, ainsi qu'à l'occasion de toute opération ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation du Groupe ou de ses filiales en termes d'engagement et/ou de risque.

Conformément à l'article L. 823-19 du Code de commerce, et sans préjudice des compétences du Conseil d'Administration auquel il ne se substitue pas, le Comité d'Audit est chargé de :

- ◆ suivre le processus d'élaboration de l'information financière et, le cas échéant, formuler des recommandations pour en garantir l'intégrité ;
- ◆ 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, sans qu'il soit porté atteinte à son indépendance ;
- ◆ émettre une recommandation au Conseil d'Administration sur les Commissaires aux Comptes dont la désignation ou le renouvellement sera proposé à l'Assemblée Générale ;
- ◆ suivre la réalisation par les Commissaires aux Comptes de sa mission et tenir compte des constatations et conclusions du Haut Commissariat aux comptes consécutives aux contrôles réalisés par lui en application des dispositions légales ;
- ◆ s'assurer du respect par les Commissaires aux Comptes des conditions d'indépendance et, le cas échéant, prendre les mesures nécessaires ;
- ◆ approuver la fourniture des services autres que la certification des comptes et plus généralement de toute mission ou prérogative définie par les dispositions légales applicables ;
- ◆ rendre compte régulièrement au Conseil d'Administration de l'exercice de ses missions, des résultats de la mission de certification des comptes, de la manière dont cette mission a contribué à l'intégrité de l'information financière et du rôle qu'il a joué dans ce processus et de l'informer sans délai de toute difficulté rencontrée ;
- ◆ et plus généralement exécuter toute mission et/ou exercer toute prérogative définie par les dispositions légales.

Pour mener à bien sa mission, le Comité d'Audit a accès à tout document comptable et financier. Il entend les Responsables de l'établissement des Comptes ainsi que les Commissaires aux Comptes afin d'obtenir l'assurance que ces derniers ont eu accès à l'ensemble des informations nécessaires à l'exercice de leurs diligences.

Au cours de l'exercice 2016/2017, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois (en novembre 2016 et mai 2017), à l'occasion d'une part de l'examen des comptes annuels 2015/2016 et d'autre part des comptes semestriels clos au 31/03/2017.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est composé de deux membres (membres du Conseil sans fonction opérationnelle).

Le Comité des Rémunérations et des Nominations est chargé de présenter des propositions ou des recommandations au Conseil d'Administration relatives notamment :

- ◆ à la politique de rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux de la Société ;
- ◆ au type et au mode de calcul des rémunérations de ces dirigeants après comparaison avec les pratiques observées dans les autres entreprises ;
- ◆ aux plans de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution d'actions gratuites ;

- ♦ à la nomination des administrateurs et à l'opportunité des renouvellements de mandats ;
- ♦ et, de façon générale, à toute question que lui soumet le Président ou le Conseil d'Administration en matière de rémunération des dirigeants et de composition du Conseil d'Administration.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni une fois sur l'exercice 2016/2017. Au cours de cette réunion, le Comité a travaillé sur l'attribution d'actions de préférence.

2.3.1.4 Pouvoirs de la Direction Générale

Le Conseil d'Administration tenu le 20 octobre 2014 a opté pour le cumul des fonctions de Président et de Directeur Général.

Ainsi, depuis le 20 octobre 2014, Monsieur Gérard Brémond exerce les fonctions de Président-Directeur Général, pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2018.

Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration

En sa qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Gérard Brémond organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille

au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Pouvoirs du Directeur Général

En sa qualité de Directeur Général, Monsieur Gérard Brémond est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs du Directeur Général qui sont toutefois exercés dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux expressément attribués par la loi aux Assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

2.3.2 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale

Les informations détaillées concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale figurent aux statuts de la Société (Titre V – Assemblées Générales) et font également l'objet d'un rappel en pages 195 et 196 du présent document de référence.

En application de l'article 16 des statuts, tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit, sur justification de

son identité et de sa qualité, de participer aux Assemblées Générales sous la condition d'une inscription en compte des titres, au plus tard le deuxième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure (heure de Paris). L'inscription dans les comptes de titres aux porteurs tenus par l'intermédiaire habilité est constatée par une attestation de participation délivrée par ce dernier conformément aux dispositions légales et réglementaires.

2.3.3 Rémunérations des mandataires sociaux

La Société a choisi comme Code de référence le Code AFEP-MEDEF. Dans le cadre de la règle « Appliquer ou Expliquer » prévue à l'article 27.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations dudit Code à l'exception des points mentionnés en page 51 du présent document de référence.

Les mandataires sociaux dont les rémunérations sont détaillées dans le rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale bénéficient d'une rémunération fixe et variable au titre de leur contrat de travail avec la société S.I.T.I.⁽⁷⁾. La détermination du montant de la rémunération variable est liée à la performance

financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels. Ils peuvent bénéficier d'attribution d'options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que d'attribution d'actions gratuites selon des critères de performance financière.

Il n'existe pas de régimes complémentaires de retraite spécifiques pour les mandataires sociaux. Ils bénéficient au titre de leur contrat de travail avec la société S.I.T.I. d'une indemnité de fin de carrière calculée selon les règles applicables à tous les salariés.

L'ensemble de ces règles est appliqué à tous les membres du CDG/COMEX.

(7) Étant précisé que le Président-Directeur Général n'a pas de contrat de travail avec la société S.I.T.I., ni avec aucune des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

2.3.4 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

2.3.4.1 Objectifs et démarche

Les procédures et l'organisation du contrôle interne présentées ci-après ont pour objet d'identifier, de prévenir et de contrôler les risques auxquels est confronté le Groupe. Comme tout dispositif de contrôle, il ne peut cependant donner la certitude que les risques sont totalement éliminés. Les procédures de contrôle interne visent notamment à :

- ◆ conforter le Groupe dans l'atteinte de ses objectifs stratégiques et opérationnels ;
- ◆ sécuriser la fiabilité, la qualité et la disponibilité des informations financières ;
- ◆ protéger les actifs, le capital humain et les marques du Groupe ;
- ◆ être en conformité avec les lois et réglementations en vigueur.

La Direction Générale et la Direction Générale Adjointe du Groupe (appelée DGA dans le reste de ce rapport) sont chargées du pilotage de la mission de contrôle interne ainsi que des travaux préparatoires et des diligences nécessaires pour la préparation de ce rapport. Le périmètre du rapport couvre le contrôle interne qu'exerce le Groupe sur les activités Tourisme et Immobilier. Les travaux nécessaires à l'élaboration du présent rapport se sont notamment appuyés sur des entretiens avec les différents Responsables des Services Financiers, de l'Audit Interne Groupe, et sur la remontée d'informations écrites (description des organisations et procédures, plans d'audit...) de ces différents services.

Le présent rapport décrit les procédures et l'organisation du contrôle interne en vigueur au cours de l'exercice 2016/2017.

2.3.4.2 Procédures de contrôle interne

Couvrant l'ensemble des activités du Groupe, le dispositif du contrôle interne vise à donner une assurance raisonnable et non une certitude que les risques sont maîtrisés et que les objectifs fixés sont atteints.

Présentation synthétique des procédures

Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a un double rôle :

- ◆ en tant qu'**organe social de la société mère du Groupe**, il prend les décisions qui échappent au seul contrôle des mandataires sociaux de celle-ci (avals et garanties, attribution des options de souscription d'actions, arrêté des comptes sociaux et des comptes consolidés semestriels et annuels, etc.) et, en exécution de ces décisions, leur délivre des pouvoirs spéciaux et limités ;
- ◆ en tant qu'**organe de contrôle du Groupe**, le Conseil supervise l'action des mandataires sociaux de la maison mère (dont il procède à la nomination) et, indirectement, des principales filiales, lesquels rendent compte régulièrement au Conseil de la marche des affaires touristiques et immobilières notamment.

Autres organes décisionnels

La Société d'Investissement Touristique et Immobilier regroupe les principaux Directeurs du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Dans le cadre de son activité d'animation, S.I.T.I. les met à disposition du Groupe. Ces dirigeants intègrent à ce titre les Comités de Direction décrits ci-dessous.

L'ensemble des règles de gouvernance mises en place par le Groupe permet de s'assurer – entre autres – que le contrôle exercé par la SA S.I.T.I. ne le soit pas de manière abusive :

- ◆ le Comité de Direction Générale Groupe comprend des dirigeants issus pour la plupart des structures Pierre & Vacances et Center Parcs ;
- ◆ les autres Comités comprennent des opérationnels des structures Pierre & Vacances et Center Parcs permettant d'assurer le partage des décisions.

Le Comité de Direction Générale

Le Comité de Direction Générale Groupe est composé de quatre membres : le Président-Directeur Général, les deux Directeurs Généraux Adjointes Groupe et la Directrice Générale Tourisme.

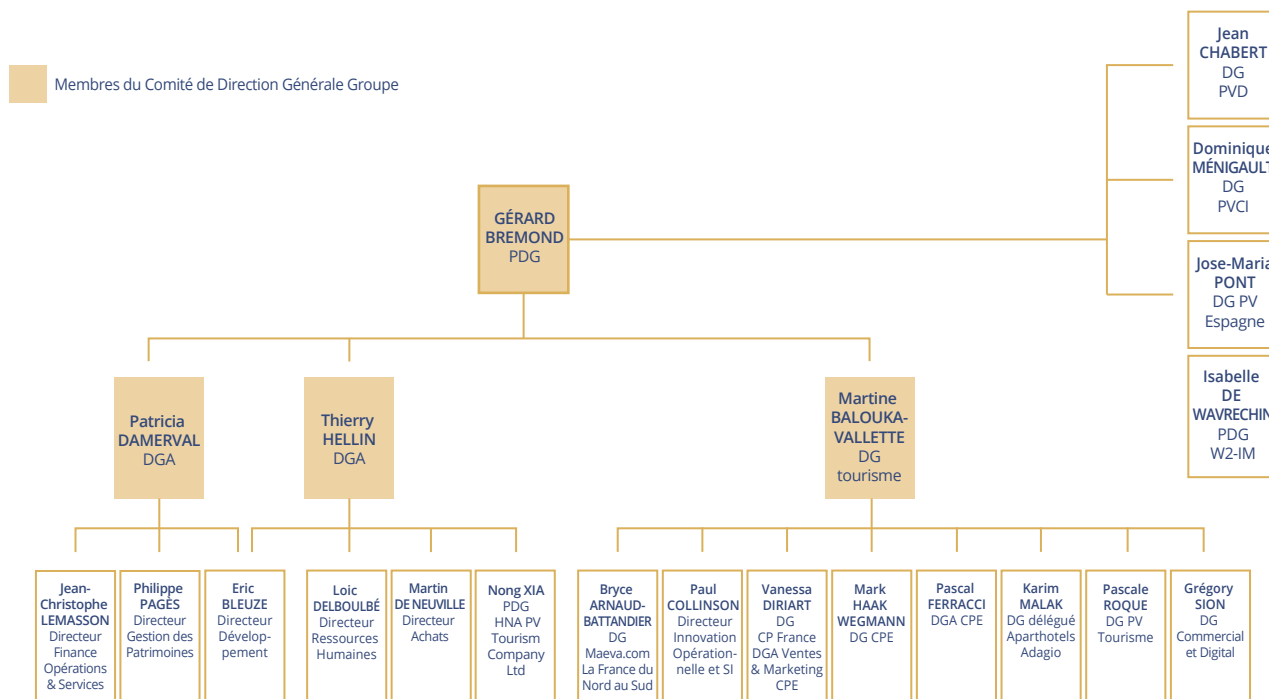
Ce Comité se réunit une fois par semaine et décide des orientations stratégiques nécessaires au développement du Groupe et à sa bonne performance opérationnelle, tels que par exemple les grands équilibres financiers (chiffre d'affaires, résultat, trésorerie, centralisation des données, etc.), la gestion consolidée des risques, la stratégie des marques, la segmentation des produits, la répartition géographique des zones de développement des différentes marques, la politique de ressources humaines. Ce Comité a également pour rôle d'anticiper l'évolution future des métiers du Groupe, les adaptations de la stratégie, et de conduire les synergies internes au Groupe.

Les Comités de Direction

Les Comités de Direction cités ci-dessous sont présidés par un membre du Comité de Direction Générale. Ils permettent à ce dernier de contrôler l'action des organes sociaux des filiales du Groupe et des services centraux, avant, pendant et après l'exécution des décisions importantes ainsi que d'assurer le suivi de l'activité courante.

Comité Exécutif Groupe (COMEX)

Au 30 septembre 2017, le Comité Exécutif Groupe est composé des 22 membres suivants :



Ce Comité se réunit une fois tous les deux mois. Il pilote la mise en œuvre des orientations stratégiques et discute des initiatives opérationnelles majeures nécessaires au développement du Groupe et à sa performance.

Comité Tourisme

Ce Comité est présidé par la Directrice Générale Tourisme du Groupe, entourée des Directeurs Généraux et Adjointes de Center Parcs Europe et Pierre & Vacances Tourisme, du Directeur Général Commercial et Digital, du Directeur de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information, du Directeur Ressources Groupe Opérations et Services, du Directeur des Ressources Humaines Groupe et du Directeur de la Gestion des Patrimoines sur invitation pour ces deux derniers.

Ce Comité se réunit une fois par mois. Il décide des actions nécessaires au développement et à la performance de l'activité Tourisme.

Comité Développement

Ce Comité, composé du Président-Directeur Général, des deux Directeurs Généraux Adjointes Groupe, de la Directrice Générale Tourisme et du Directeur du Développement, se réunit chaque semaine afin de statuer sur les projets de développement.

Comité de Développement Adagio

Le Comité de Développement se réunit une fois par mois pour examiner tous les projets de développement d'Adagio. L'équipe Adagio présente les projets qui sont à l'étude à ce Comité qui regroupe des représentants du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs (Président-Directeur Général, Directrice Générale Tourisme et

Directeur du Développement) et Accor (Directeur Général du Développement Hôtelier et son Directeur Adjoint).

Comité Immobilier

Le Comité Immobilier se réunit deux fois par mois. Ce Comité réunit, autour du Président-Directeur Général, les principaux dirigeants du pôle Immobilier (Pierre & Vacances Développement et Pierre & Vacances Conseil Immobilier), le Directeur du Développement, le Directeur du pôle Trésorerie/Financements, ainsi qu'un Directeur représentant les activités Tourisme. Ce Comité prend toutes dispositions relatives au lancement et au suivi des programmes immobiliers (lancements des études, mises en commercialisation ou mises en chantier, problèmes relatifs à l'avancement des travaux, formules de vente, litiges éventuels, etc.).

Comité Stratégique Les Senioriales

Le Comité Stratégique Les Senioriales se réunit une fois par mois. Ce Comité réunit le Président-Directeur Général, le Directeur Général de Pierre & Vacances Développement, le Directeur du Développement ainsi que le Directeur Général des Senioriales. Il fait un point sur l'activité, les projets en cours et autorise l'achat des terrains.

Board of Management et Supervisory Board de Center Parcs Europe

Les deux organes sociaux autour desquels s'organise Center Parcs Europe NV, société de droit néerlandais, sont le Board of Management et le Supervisory Board.

Le Board of Management de Center Parcs Europe NV est constitué de deux membres : le Chief Executive Officer et le Vice Chief

Executive Officer. Le Board of Management doit se conformer aux instructions données par le Supervisory Board en ce qui concerne les orientations de la Société dans les domaines financier, social et économique. Le Supervisory Board, composé de trois membres (dont un est une personnalité extérieure au Groupe), a pour rôle spécifique de superviser plus étroitement et de consulter et conseiller plus régulièrement le Board of Management. Le Supervisory Board supervise le Board of Management ainsi que la marche générale des affaires. Il se réunit généralement quatre fois par an.

Les Services Transversaux

Plusieurs services transversaux du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs détiennent des attributions en termes de contrôle interne. C'est notamment le cas de l'Audit Interne Groupe et de la Direction Financière Opérations et Services, ainsi que de la Direction Juridique, de la Direction des Assurances et du Risk Management, et de la Direction des Ressources Humaines. Ces Directions sont centralisées au siège du Groupe à Paris et font partie des deux Directions Générales Adjointes, elles-mêmes rattachées directement au Président-Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Elles ont entre autres attributions, celles de :

- ♦ contrôler la bonne application des politiques (financière, juridique, développement durable, achat, ressources humaines, etc.) définies au niveau du Groupe, au sein des filiales et services opérationnels du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ;
- ♦ mettre en œuvre une action commune pour le compte des filiales et services, chacune dans son domaine de compétence et en étroite liaison avec les équipes propres des filiales et des services (ex : couvrir les risques, rédiger les contrats ou les approuver, enregistrer les opérations comptables, rédiger les accords collectifs de travail, etc.) ;
- ♦ assister, chacune dans son domaine de compétence, les opérationnels, à leur demande.

Cette centralisation au sein de services indépendants des pôles d'activité est un gage de meilleur contrôle et d'un moindre risque pour les opérations, ainsi qu'une garantie de l'application homogène d'une même politique Groupe.

Synthèse de la structure de délégation et de contrôle interne

Cette structure est la résultante de la superposition :

- ♦ d'un ordonnancement juridique par entité : une société holding contrôlée à 100 %, selon une organisation « en râteau » et des filiales juridiquement autonomes, dotées de leurs propres Directeurs Généraux « métiers » et dont les organes sociaux collégiaux, lorsqu'il en existe (selon la forme sociale), sont composés de dirigeants du Groupe extérieurs au pôle concerné pour une meilleure concertation, coordination et contrôle au niveau de la société mère ;
- ♦ d'une organisation qui centralise les moyens de support et de contrôle à l'activité au sein de services transversaux Groupe comprenant les deux Directions Générales Adjointes.

Cette organisation permet de s'assurer du respect des décisions et procédures dans l'ensemble du Groupe tout en maintenant un niveau de délégation élevé sur les opérations courantes. Du fait de l'organisation par entité juridique, un schéma de délégation formel a été mis en place au terme duquel, chaque Responsable Opérationnel se voit doté à la fois des moyens et de la responsabilité personnelle de son action.

La gestion des risques

Les principaux risques et leur couverture sont présentés dans le paragraphe 1.2 Gestion des risques. Du fait de la nature de son activité, le Groupe suit principalement les risques liés à la saisonnalité de son activité, au risque de construction, au stock de résidences en cours de commercialisation, aux postes clients et aux engagements de loyers. En matière de risques de marché, le Groupe a mis en place une gestion et une couverture des risques de liquidité et de taux.

La Direction Juridique est centralisée et rattachée à la DGA du Groupe afin de coordonner la gestion du risque. Elle intervient en amont pour la sécurisation des engagements juridiques du Groupe et suit les litiges de l'ensemble des filiales opérationnelles. Un Risk Manager est chargé de piloter la gestion des assurances au niveau du Groupe (y compris Center Parcs Europe), pour une optimisation de la gestion du risque (conservation/externalisation) et du suivi des déclarations de risques et de sinistres.

D'un point de vue opérationnel, les Directions des Opérations de Center Parcs Europe et Pierre & Vacances Tourisme intègrent des experts dédiés à la sécurité opérationnelle (qualité de l'eau, prévention incendie, etc.) coordonnent la politique en matière d'hygiène et de sécurité sur les sites pour l'ensemble des clients et des collaborateurs et mènent l'ensemble des actions nécessaires (Formations, Audits opérationnels, Gestion de crise). L'Audit Interne Groupe, en partenariat avec la Direction Juridique, assure le suivi de la cartographie des risques du Groupe.

Dans le cadre de cette mission, des entretiens avec les interlocuteurs clés du Groupe sont menés afin de recueillir la perception des risques au sein du Groupe.

Les risques recensés font l'objet d'une évaluation en termes d'impact, de fréquence et de niveau de maîtrise.

Le Groupe s'attache à travailler en priorité sur les principaux risques potentiels en renforçant son niveau de maîtrise *via* la mise en œuvre de plans d'actions. Au cours de l'exercice précédent, une actualisation de la Cartographie a été réalisée ainsi que la définition des objectifs de maîtrise pour réduire l'exposition du Groupe sur les principaux risques identifiés.

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques et conformément au dispositif réglementaire de la loi Sapin II, le Groupe s'est inscrit dans une démarche globale visant à renforcer les mesures de prévention contre les risques de corruption.

Dans l'objectif de réduire les risques de corruption, le renforcement du dispositif de prévention et de protection est axé sur les mesures ci-dessous :

- ♦ adopter un code de conduite, intégré au Règlement intérieur, avec une politique de sanctions disciplinaires inhérente ;
- ♦ dispenser une formation aux cadres de la Société ainsi qu'aux personnels les plus exposés ;
- ♦ mettre en œuvre un dispositif d'alerte interne ;
- ♦ établir une cartographie des risques spécifique aux risques de corruption ;
- ♦ établir une procédure d'évaluation de la situation des clients, des fournisseurs de premier rang et des intermédiaires ;
- ♦ instaurer un dispositif de contrôle et d'évaluation interne des mesures prises ;
- ♦ réaliser des contrôles comptables internes ou externes.

Descriptif des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable

La DGA assure les missions essentielles de contrôle interne relatives à l'élaboration de l'information financière et comptable, notamment à travers sa Direction de l'Audit Interne et la Direction Finances, Opérations et Services. Un ensemble de procédures et de pratiques a été mis en place en vue de s'assurer que les mesures sont prises pour maîtriser les risques susceptibles d'avoir un impact significatif sur le patrimoine et pour la réalisation des objectifs de l'entreprise.

Organisation et missions des services financiers de la DGA

La DGA assure à la fois des fonctions centrales et opérationnelles, avec une décentralisation importante dans les Directions par activité.

Directions Financières

Direction Stratégie Financière/Financements

Cette Direction est organisée en 2 pôles :

♦ La Direction des Opérations Stratégiques et de la Communication Financière Groupe

Cette Direction a une double mission :

- **opérations stratégiques** : elle est en charge de toutes les opérations de haut de bilan ayant une incidence sur le capital (augmentation de capital, émission d'obligations avec composante capital...);
- **communication financière** : elle supervise la communication financière externe concernant le Groupe auprès des analystes financiers, des investisseurs et des actionnaires. Elle contrôle et valide également toute information à caractère financier et à destination de la presse, qu'elle soit émise par la Direction de la Communication Institutionnelle ou par les Directions Opérationnelles du Tourisme et de l'Immobilier, garantissant ainsi une cohérence générale de l'information financière diffusée en externe.

♦ La Direction Trésorerie/Financements Groupe

Cette Direction :

- met en place tous les financements du Groupe ainsi que leur couverture *via* des dérivés de taux ;
- participe activement à la mise en place des financements des partenaires institutionnels, investisseurs dans des actifs exploités par le Groupe ;
- assure la gestion de la trésorerie des filiales, centralisée au sein d'un cash-pooling ;
- gère la répartition de l'activité par banque, organise les appels d'offres du Groupe et s'assure de la cohérence des informations publiées sur l'ensemble de son périmètre d'activité.

Direction Finances, Opérations et Services

Cette Direction regroupe 4 pôles majeurs :

♦ La Direction Finance Opérationnelle Tourisme Groupe (DFOT)

- La DFOT a pour mission l'animation et la mesure de la performance économique des activités touristiques du Groupe. Elle décline les objectifs économiques du Groupe pour chacune des marques, contrôle et mesure leur réalisation *via* le reporting et propose des actions correctrices. Elle est en charge du processus budgétaire, des prévisions d'activité et des résultats d'exploitation à moyen terme.
- D'une manière générale, la DFOT assiste les opérationnels sur tous les sujets financiers (simulations, chiffrages – politique tarifaire, actions spécifiques...) et assure la synthèse financière de la performance économique du Groupe. Elle participe aux Business Reviews mensuelles du pôle Tourisme, qui réunissent, outre la Direction Générale du pôle Tourisme, la Direction Finances Opérations et Services, la Direction Financière Opérationnelle Tourisme, les Business Lines, la Direction Générale des Ventes.
- La DFOT est également interrogée sur des problématiques de développement (business plans, simulations financières de rentabilité de nouveaux programmes immobiliers ou de rénovation), de renouvellement et de nouvelles formules de baux ou encore de réorganisation et d'optimisation des activités opérationnelles.
- Enfin la DFOT participe de manière active à la conception et à la mise en place des nouveaux outils de front et de back-office.

♦ La Direction des Comptabilités Tourisme / Holdings et des Systèmes Financiers

- La Direction des Comptabilités est le garant de la bonne application des règles comptables au sein du Groupe. Un système de contrôle de la production de l'information comptable est mis en place, en relation étroite avec le contrôle de gestion, le contrôle d'exploitation et le service consolidation, au niveau de chaque « palier organisationnel ». Les contrôles sont effectués au niveau de chaque résidence/village, puis au niveau de chaque marque de façon transverse ainsi qu'au niveau de chaque entité juridique. Des arrêtés comptables sont réalisés trimestriellement sur les activités de la marque Pierre & Vacances, et mensuellement pour les marques Center Parcs, Adagio et Villages Nature Paris.
- Au-delà de son rôle de production de comptes (l'outil comptable pour l'ensemble du Groupe est SAP, hormis pour LFNS qui a été acquise au cours de l'exercice précédent), de coordination et de contrôle des applications et des procédures comptables, la Direction des Comptabilités intervient en support des opérationnels pour la fourniture d'informations financières et participe à la mise en place d'outils informatiques administratifs et commerciaux.

- Cette Direction est subdivisée en deux Directions : une Direction des Comptabilités Tourisme / Holding et une Direction de la Transformation et des Systèmes Financiers :

- la **Direction des Comptabilités Tourisme / Holding**

Cette Direction comprend une équipe basée à Paris, pour accompagner la Business Line Tourisme France (marques Pierre & Vacances, Maeva, Adagio et Villages Nature) et les activités de Center Parcs en France, une équipe basée aux Pays-Bas, à Kempervennen, en charge des activités Center Parcs de la zone Belgique, Pays-Bas et Allemagne, ainsi qu'une équipe basée à Barcelone, pour le traitement de toutes les opérations liées à l'activité touristique sur le territoire espagnol. Ces équipes assurent un suivi de l'activité commerciale (prix, volume, canaux...) aux côtés de la Direction Générale Commercial et Digital pour les Business Lines Pierre & Vacances, Maeva, Adagio et Center Parcs Europe. Les équipes sont organisées dans les trois pays autour des flux fournisseurs, clients, recouvrement et comptabilité générale (y compris déclarations fiscales, flux bancaires et flux portant sur les immobilisations).

La Gestion Financière des propriétaires et des copropriétaires est basée à Paris et s'appuie sur les compétences locales à Barcelone et à Kempervennen pour gérer les propriétaires des sites espagnols, ou belges, hollandais et allemands, afin d'apporter un service de qualité auprès des propriétaires. Elle gère l'ensemble des copropriétés, des multipropriétés, la gestion de la Base de données (baux, propriétaires), les relations financières avec les propriétaires, et la gestion du stock des unités d'hébergement à commercialiser par le Tourisme France.

L'administration des ventes Tourisme est en charge de la facturation, de l'encaissement, de la gestion des comptes clients, de la gestion des litiges et des remboursements, et ce, pour les clientèles directes (call centers, Internet...), et indirectes (tour-opérateurs, agences de voyages, Comités d'Entreprise...) ainsi que des ventes réalisées sur sites (gestion des caisses recettes). Par ailleurs, ces services couvrent les missions de crédit management et de prévention et gestion des risques clients, en relation avec la direction commerciale.

- la **Direction de la Transformation et des Systèmes Financiers**

La DTSF assure des missions d'assistance maîtrise d'ouvrage pour les métiers financiers du Groupe. Elle recueille les besoins des Directions Opérationnelles et financières en termes de systèmes d'information et collabore avec la Direction de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information (rattachée à la Direction Générale du Tourisme Groupe) pour mettre en œuvre les outils adaptés à ces besoins.

La DTSF travaille sur la modernisation et l'évolution des systèmes de back office et de reporting.

♦ **La Direction Finance Immobilier Groupe (DFI)**

Compte tenu des spécificités de l'activité immobilière du Groupe, la DFI regroupe d'une part les services de production de l'information comptable de cette activité mais assure aussi l'animation et la mesure de la performance économique du pôle immobilier du Groupe.

Le service des Comptabilités Immobilières est notamment l'interlocuteur de chaque Directeur de Programme pour le suivi financier des projets (engagements de dépenses, situation de travaux,...).

Le service du Contrôle de Gestion Immobilier décline les objectifs économiques du Groupe et de chacune des activités de promotion et de commercialisation immobilière, contrôle et mesure leur réalisation via le reporting et propose des actions. Des *Business Reviews* trimestrielles sont organisées avec les Directions Générales des entités immobilières concernées.

♦ **La Direction de la Finance Corporate**

La Direction de la Finance Corporate regroupe deux Directions distinctes :

- La **Direction de la Fiscalité** :

- supervise et coordonne la politique fiscale du Groupe spécifique à chacun des pays d'implantation (France, Pays-Bas, Allemagne, Belgique, Italie et Espagne). A ce titre, elle assure notamment le suivi des contrôles et contentieux fiscaux en France et coordonne et supervise l'instruction des contrôles et contentieux fiscaux dans chacun des pays où le Groupe opère, avec, le cas échéant, le support de ses conseils fiscaux. Elle assure également l'établissement du planning fiscal pour les activités en France et supervise et coordonne la planification fiscale mise en œuvre par les filiales au niveau des juridictions locales dans lesquelles le Groupe est implanté.
- assure en direct la gestion du groupe fiscal en France ;
- supervise fonctionnellement le travail des équipes de la Direction des Comptabilités Tourisme et Holding qui assurent la supervision des entités fiscales localisées aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique ;
- conseille et assiste les Directions Opérationnelles pour toutes les opérations relatives au droit fiscal et assure une veille fiscale au titre des évolutions du droit fiscal.

- La **Direction de la Consolidation**

La Direction de la Consolidation est en charge de la production, de l'analyse et de la restitution des comptes consolidés du Groupe, établis selon les normes IFRS en vigueur. Elle assure une veille normative, détermine le cas échéant l'incidence de la première application de nouvelles normes, et définit les principes comptables du Groupe.

L'établissement des comptes inclut notamment les étapes suivantes :

- En amont de chaque phase de consolidation, préparation et transmission d'instructions précises aux filiales, incluant un calendrier détaillé ;
- Réalisation et analyse des comptes consolidés à partir des informations comptables et de gestion qui lui sont remontées, pour l'intégralité du périmètre ;
- Utilisation d'un outil progiciel unique déployé dans les filiales du Groupe. La maintenance de ce dernier et la formation des utilisateurs sont réalisées par la Direction de la Consolidation avec, au besoin, l'assistance ponctuelle de consultants externes.

Direction du Développement

Cette Direction est en charge :

- ♦ des opérations de croissance externe, des acquisitions d'actifs immobiliers (principalement des murs de résidences de tourisme) ou de fonds de commerce ;
- ♦ des cessions d'actifs ;
- ♦ de la structuration du financement (equity/dette – en partenariat avec la Direction Trésorerie/Financements) des projets en France (recherche d'investisseurs institutionnels – Center Parcs, Villages Nature Paris...).

Direction de la Gestion des Patrimoines

La Direction de la Gestion des Patrimoines assure l'interface entre les propriétaires et l'ensemble des Directions Opérationnelles du Groupe pour toutes les questions touchant à la vie du bail et à la gestion immobilière du patrimoine des propriétaires.

Elle réunit l'ensemble des équipes et fonctions dédiées à la gestion relationnelle, contractuelle, et immobilière relative au propriétaire et au multipropriétaire.

Cette Direction articule son action autour de 3 axes :

- ◆ la relation propriétaire (communication, gestion des droits de séjours,...) ;
- ◆ la gestion immobilière (activité de gérance et de syndic de copropriété) ;
- ◆ le renouvellement des baux.

Direction de l'Audit Interne Groupe

Cette Direction a été créée au cours de l'exercice 2009/2010 afin de renforcer l'efficacité du dispositif de contrôle interne.

Elle intervient dans les différents pôles d'activité du Groupe, dans le cadre d'un plan d'audit annuel ainsi qu'au travers de missions ponctuelles à la demande de la Direction Générale du Groupe. Les missions et thèmes abordés peuvent concerner l'ensemble des métiers et filiales du Groupe.

La Direction de la Finance Opérationnelle participe activement avec l'Audit Interne Groupe et le Contrôle d'exploitation aux missions d'audit à caractère financier, mais aussi à des audits à caractère social et réglementaire en matière d'exploitation touristique de résidences de tourisme. Ces audits sont principalement réalisés sur les sites d'exploitation (résidences ou villages de toutes les marques). Par ailleurs la Direction de la Finance Opérationnelle émet les procédures visant à limiter les risques de perte financière sur site et en assure la diffusion. Les missions d'audit sur sites ont pour objectif principal d'une part de s'assurer de la bonne application des procédures, et d'autre part, en étroite collaboration avec la Direction des Ressources Humaines, de la bonne application des obligations sociales et du droit du travail en matière d'affichage et de tenues de registres.

Les principales zones de risques couvertes par l'audit interne sont :

- ◆ la fiabilisation du chiffre d'affaires généré sur site et son optimisation. Il est vérifié que les prestations effectivement délivrées sont bien facturées. Le respect des conditions tarifaires et la justification des éventuelles réductions accordées font

également l'objet de vérifications. Enfin, les suppressions de chiffre d'affaires ainsi que les remboursements sont tracés et analysés ;

- ◆ la sécurité des biens et des valeurs. À ce titre l'audit réalisé s'assure notamment de la sécurisation des caisses et des dépôts de garantie conservés sur sites. L'exhaustivité et la régularité des remises en banque sont également vérifiées ;
- ◆ le recouvrement et le niveau des encours clients. Afin de s'assurer d'un recouvrement optimal, de nombreux points sont examinés : établissement et application stricte des contrats normés pour les groupes et séminaires, relance des débiteurs selon les délais impartis, collecte des dépôts de garantie, bon enregistrement des adresses clients ;
- ◆ le flux des achats ; référencement des fournisseurs dans le cadre de la politique commune d'achats Groupe, application de cette dernière. La validation des bons de commandes, des bons de réception et des bons à payer fait aussi l'objet d'une attention particulière lors de ces audits.

Le choix des sites contrôlés est établi par l'Audit Interne Groupe au vu de la typologie du site (un village présente plus de risques qu'une résidence de petite taille), de demandes spécifiques de la Direction Générale, mais aussi de façon aléatoire. Les villages Center Parcs font l'objet d'un programme renforcé compte tenu de leur volume d'activité unitaire : réalisation d'un audit complet tous les deux ans suivi d'un ré-Audit dans les six mois, ainsi que d'une « visite mystère » menée par l'Audit Interne Groupe ou le cas échéant par une société spécialisée ; ces visites peuvent avoir un caractère préventif ou être suscitées par des suspicions de fraude.

L'Audit Interne Groupe réalise également des audits sur des sujets spécifiques (application de « la norme de management environnemental ISO 14001 », respect des procédures...).

À l'issue de chaque mission, des rapports d'audit sont établis et remis aux sites audités, à la Direction Générale et aux auditeurs externes pour les gros-porteurs. Un plan d'action est établi en accord avec les Responsables des sites audités et un suivi de l'application des recommandations est effectué dans un délai maximum de 6 mois suivant le premier audit.

Des procédures de prévention des vols et des fraudes ont été établies. Ces procédures comprennent, pour les villages Center Parcs, un questionnaire d'auto-évaluation trimestriel pour chaque village qui recense les points de contrôle clés. De plus, des visites effectuées par l'Audit Interne dans les villages permettent de s'assurer de l'exactitude de ces questionnaires.

Le système de reporting

Le suivi et la maîtrise des opérations s'appuient sur un business plan moyen terme, un processus de construction budgétaire, des re-prévisions et un reporting régulier pour l'ensemble des activités du Groupe.

Un business plan sur 5 ans, établi généralement en juillet et actualisé en cours d'année, permet de décliner la stratégie du Groupe et d'assurer la cohérence des objectifs de court terme avec ceux de moyen terme. Ce plan est élaboré sur la base des choix et des développements stratégiques du Groupe, en tenant compte des développements immobiliers, des évolutions de stock des sites, des reprises et rénovations d'actifs, des évolutions tarifaires et des prévisions d'occupation touristiques. La première année de ce business plan permet de définir fin juillet un cadrage budgétaire pour l'exercice suivant.

Le processus budgétaire est organisé et piloté par la Direction Finances, Opérations et Services, avec l'appui des métiers et des Directions Opérationnelles. Il comporte trois phases :

- ◆ le prébudget permet pour la partie immobilière d'identifier les programmes et les marges correspondantes et pour la partie touristique d'estimer le chiffre d'affaires par saison et par marque à partir de l'évolution de l'offre et la stratégie commerciale et les charges opérationnelles (publicité, personnel, loyers...) selon les hypothèses de politique de distribution, de plans d'investissements, de politique salariale, d'indices... ;
- ◆ le cadrage affine les hypothèses du prébudget en particulier pour l'ensemble des structures de personnel et sur les activités touristiques par une validation des exploitants des objectifs commerciaux, des charges variables et des sources de revenus additionnels de chaque site ;
- ◆ le budget, finalisé au mois de septembre, consolide toutes les hypothèses validées pour chaque programme immobilier et pour

les sites en exploitation. Approuvé par le CDG, il est mensualisé pour servir de référence au reporting du Groupe et est communiqué à chacune des entités opérationnelles.

Des re-prévisions régulières pour l'ensemble des activités permettent d'actualiser le budget de l'année, en tenant compte des réalisations à date.

Au-delà de ce suivi régulier, **la Direction Finances, Opérations et Services fournit des outils de reporting** adaptés à chaque métier qui sont analysés lors des revues opérationnelles mensuelles et qui sont transmis au CDG.

- ◆ Le suivi hebdomadaire des réservations touristiques permet à la Direction Générale du Tourisme, à la Direction Générale des Ventes et aux Business Lines d'optimiser la politique commerciale et le yield management et également aux exploitants d'adapter l'organisation sur les sites d'exploitation en fonction des prévisions de remplissage.
- ◆ Le reporting mensuel des résultats des sites est analysé par rapport à des budgets mensuels et aux réalisations de l'an dernier et donné aux Directeurs des Business Lines et aux différents Responsables des Opérations sur leurs régions respectives. Ces suivis font aussi l'objet de revue avec les Business Lines. Par ailleurs, les budgets de frais de marketing et de frais généraux sont également suivis mensuellement.
- ◆ Concernant la promotion immobilière, les budgets par programme sont suivis régulièrement et systématiquement révisés tous les trimestres avec chaque Directeur de Programme.
- ◆ Pour la commercialisation immobilière, un suivi bimensuel du rythme des signatures est réalisé et des reportings mensuels sont analysés avec la Direction Générale notamment sur les dépenses de commercialisation réseau et prescripteurs, les dépenses marketing ainsi que les frais généraux.

2.4 Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2017

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Pierre et Vacances et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2017.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du Conseil d'Administration un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la Société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- ◆ de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ; et
- ◆ d'attester que ce rapport comporte les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

- ◆ prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- ◆ prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;
- ◆ déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne et de gestion des risques de la Société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du Conseil d'Administration comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 14 décembre 2017

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

ERNST & YOUNG et Autres

Membre français de Grant Thornton International

Virginie PALETHORPE

Bruno BIZET

2.5 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 30 septembre 2017

Aux Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission.

Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce.

Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale :

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement déjà approuvés par l'Assemblée Générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 14 décembre 2017

Les Commissaires aux Comptes

GRANT THORNTON

ERNST & YOUNG et Autres

Membre français de Grant Thornton International

Virginie PALETHORPE

Bruno BIZET

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

3

RESPONSABILITÉ SOCIALE, SOCIÉTALE ET ENVIRONNEMENTALE

3.1	Notre politique de développement durable	66
3.2	Pratiquer une politique d'employeur responsable	75
3.3	Réduire notre impact sur l'environnement et valoriser le capital naturel de nos sites	86
3.4	Intégrer le développement durable dans le quotidien de nos équipes	92
3.5	Co-construire avec nos partenaires	95
3.6	Développer une offre de séjour inoubliable et responsable	98
3.7	Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	101

3.1 Notre politique de développement durable

3.1.1 Une démarche de création de valeur partagée

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs accueille chaque année près de 8 millions de clients, exploite près de 200 sites (hors Adagio et Maeva) répartis sur 5 pays et gère un portefeuille de près de 22 000 propriétaires. Notre offre est fondée pour une grande part sur des produits touristiques de proximité ancrés dans les territoires. Quant à notre modèle économique, il allie développement immobilier et exploitation touristique. Cette offre et ce modèle sont des atouts pour bâtir une démarche de responsabilité sociale et environnementale cohérente qui participe à la stratégie de croissance de l'entreprise, tout en répondant aux attentes de nos clients et de l'ensemble de nos parties prenantes.

En tant que leader des résidences de tourisme en France et en Europe, le Groupe a une responsabilité :

- ◆ envers ses 12 212 collaborateurs, afin de leur offrir les meilleures conditions de travail et de leur permettre d'évoluer et de s'épanouir professionnellement quel que soit leur profil ;
- ◆ envers ses partenaires locaux, avec lesquels il tisse, sur chaque territoire, des liens de long terme en qualité d'acteur socio-économique ;
- ◆ envers les espaces naturels dans lesquels ses sites sont implantés, qui contribuent directement à l'attractivité de ses domaines et résidences ;
- ◆ envers ses actionnaires et investisseurs pour qui la performance extra-financière participe à la valeur long terme de leur investissement.

Nos clients, nos propriétaires, nos actionnaires et nos investisseurs nous font confiance depuis près de 50 ans. La pérennité de notre Groupe tient à la capacité démontrée et reconnue de nos équipes en matière de financement de projets immobiliers et de

développement de concepts uniques et innovants, pensés pour répondre aux attentes actuelles et futures des touristes. Dans ce contexte, la démarche développement durable du Groupe est vecteur de performance et d'innovation. Cela passe par la recherche de solutions optimisées et moins impactantes pour l'environnement (comme la géothermie sur Villages Nature® Paris – projet ouvert en septembre 2017, développé en joint-venture avec Euro Disney S.C.A.) et à l'enrichissement de l'expérience client (digitalisation du parcours client, développement de concepts de loisirs nouveaux tournés sur la nature et le développement durable...).



Intégration dans les indices de notation extra-financière

Le Groupe fait partie pour la 8^e année consécutive des sociétés retenues au sein de l'Indice Gaia- Index 2017, et progresse dans son classement (9^e/87 en 2017 contre 22/81 en 2016 – classement par catégorie de CA > 500 M€).

L'indice Gaia est composé des 70 sociétés (entreprises de tailles intermédiaires – PME, ETI) les mieux notées pour leurs performances extra-financières. Il est également éligible au registre d'investissement Ethibel EXCELLENCE cette année encore (et depuis 2014), sa performance RSE étant jugée meilleure que la moyenne de son secteur. Par ailleurs, le Groupe répond régulièrement aux questionnaires des agences de notation, permettant ainsi aux investisseurs d'accéder à une analyse externe et détaillée de la politique développement durable engagée.

3.1.2 Nos engagements

Les engagements du Groupe

Notre stratégie RSE s'articule autour des engagements suivants :

- ◆ Pratiquer une politique d'employeur responsable
La saisonnalité de l'activité touristique, la répartition géographique de nos collaborateurs et la diversité de nos métiers orientent la gestion de nos ressources humaines vers davantage de flexibilité de l'emploi et vers une grande mobilité des équipes. Ceci nous confère une responsabilité spécifique que nous devons intégrer dans une politique de ressources humaines dynamique, capitalisant sur le savoir-faire reconnu de nos équipes.
- ◆ Valoriser le capital naturel de nos sites et réduire notre impact sur l'environnement
La beauté des paysages dans lesquels nos sites sont implantés est un atout majeur d'attractivité. Préserver cet environnement et valoriser les richesses naturelles locales fait partie de notre savoir-faire. Cette expertise se traduit, en phase de conception et d'exploitation, par des actions concrètes en matière de préservation de la biodiversité, de maîtrise des consommations d'eau et d'énergie et de gestion des déchets.

- ◆ Intégrer le développement durable dans le quotidien de nos équipes

Afin de transcrire nos engagements dans le quotidien de nos équipes, nous avons formalisé et déployé au sein de chaque grande Direction Opérationnelle des standards et des objectifs en matière de développement durable, et doté les équipes d'exploitation d'outils pour accompagner la mise en place d'actions concrètes (BEST, certifications,...).

- ◆ Développer une offre de séjours inoubliables et responsables

Au-delà de son activité immobilière, la raison d'être du Groupe est de permettre à des familles et des groupes d'amis de se retrouver dans des milieux accueillants et vivre ensemble des expériences de découverte, de partage et de reconnexion. La démarche de développement durable est aujourd'hui, plus que jamais, contributrice d'une expérience client différenciante répondant aux nouvelles attentes de nos clients. Nous faisons progressivement évoluer nos services et développons de nouveaux concepts de loisirs tournés vers la nature et les territoires.

- ◆ Être un partenaire et un acteur des territoires sur le long terme
Participer au dynamisme économique local par les emplois générés sur nos sites et à travers les achats engagés pour leur exploitation, valoriser les atouts culturels de chaque région et tisser des liens forts sur la durée avec chaque territoire sont pour nous des enjeux forts.

Cette politique Groupe fournit un cadre aux actions des différentes Directions de l'entreprise. Elle est déclinée par les

différentes marques à travers des engagements qui leur sont propres, de façon à s'intégrer le mieux possible aux spécificités des stratégies marketing, développement de produit, gestion opérationnelle de chacune d'entre elles.

Notre démarche RSE vise ainsi à être créatrice de valeur, sur le long terme, pour l'ensemble de nos parties prenantes.

Les politiques de marque

◆ Pierre & Vacances

Un travail de fond a été poursuivi sur la plateforme de la marque Pierre & Vacances cette année. Les engagements de la marque envers le client ont notamment été reformulés. Le « respect de l'environnement et des spécificités locales » y figure à présent au même titre que « la flexibilité » ou « le choix » garanti aux clients.

L'engagement développement durable de Pierre & Vacances a été formalisé. Il s'articule autour de deux axes :

- l'Environnement : préserver le capital naturel des sites, favoriser le respect et la découverte de la Biodiversité ;
- le Territoire : faire découvrir et être un acteur de la vie locale.

Afin de mieux communiquer sur cette démarche développement durable propre à Pierre & Vacances, une signature, « Faisons plus ensemble », a été définie. Elle fait écho à la signature de la marque Pierre & Vacances, « Heureux ensemble », et porte les valeurs de la marque.

Un dispositif de communication fondé sur cette signature a été lancé cette année et sera complété pour le prochain exercice

◆ Center Parcs

Depuis l'année dernière, la marque Center Parcs a précisé sa vision en matière de développement durable et défini le programme *Naturall* (La Nature et Nous) qui s'articule autour de deux piliers, la Nature et les Hommes. Le programme fixe des objectifs chiffrés en matière de baisse de consommation d'eau et d'énergie et de valorisation des déchets. Il énonce également clairement la volonté de la marque d'agir comme un employeur responsable, de contribuer au développement économique des territoires et de sensibiliser de manière ludique les clients aux enjeux de la planète.

3.1.3 Notre organisation

La Direction Développement Durable (RSE) Groupe rattachée au Directeur Général Adjoint a pour mission de :

- ◆ définir et déployer la stratégie RSE du Groupe auprès des fonctions supports et des business lines ;
- ◆ veiller à la cohérence des engagements par rapport aux plans d'actions spécifiques des business lines et des branches opérationnelles ;

- ◆ assurer le reporting Groupe, mettre en place les outils opérationnels et renforcer la visibilité de nos engagements vis-à-vis de nos différents publics ;
- ◆ accompagner les business lines dans le développement de nouvelles offres et activités pour nos clients ;

De nouveaux relais ont été mis en place avec une équipe dédiée au sein de Center Parcs Europe rattachée à son Comité de Direction, et une personne dédiée à la Direction des Achats.

Le périmètre de reporting

L'année de référence du reporting court du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017.

On notera la sortie du périmètre de reporting de la marque Adagio depuis l'année 2015/2016 dont les données sociales et de consommation d'eau et d'énergie sont incluses dans le document de référence d'AccorHotels, la marque ayant rejoint le programme de développement durable d'AccorHotels.

Pour les données sociales, est pris en compte l'ensemble des salariés rémunérés par le Groupe, quelle que soit l'activité (immobilier ou tourisme) ou la marque (Center Parcs, Sunparks, Pierre & Vacances, Maeva, Les Senioriales et Villages Nature® Paris) dont ils dépendent et ceci dans les 5 pays du Groupe (France, Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Espagne). Enfin, les indicateurs ne prennent pas en compte les intérimaires.

Pour les données environnementales, le périmètre de référence couvre l'ensemble des unités d'exploitation du Groupe, au 30 septembre 2017 en dehors des Senioriales. En effet, pour cette marque, les consommations d'eau et d'énergie ne sont pas gérées par le Groupe. Dans ces établissements, Pierre & Vacances-Center Parcs propose des services à la personne, mais agit comme promoteur immobilier et non comme exploitant. Concernant les données de Villages Nature® Paris, au vu de la date d'ouverture au 1^{er} septembre 2017, les volumes ne sont pas représentatifs. Les données seront publiées dans le prochain document de référence.

Les sites ayant rejoint le Groupe ou les nouvelles entités juridiques créées au cours de l'année de référence sont intégrés (sauf cas spécifique mentionné par indicateur) et ceux vendus ou fermés pendant l'année ne sont pas pris en compte.

Retrouvez le détail des indicateurs dans le résumé du protocole de reporting extra-financier sur www.groupepvc.com, rubrique Développement Durable.

3.1.4 Nos objectifs RSE

Démarche RSE	Objectifs	Périmètre et Références	Actions 2016/2017	Évolution des actions	Axe de progression 2017/2018
Pratiquer une politique d'employeur responsable					
Bien-être	Suivre la satisfaction de nos collaborateurs	Groupe 3.2.4.1	Établir et déployer des plans d'action adaptés à chaque Direction	Action réalisée	Mettre en place et suivre les plans d'actions liés à l'enquête Happy@Work
Performance	Faire des managers le socle de la performance des équipes	Groupe 3.2.2	Renforcer et élargir le dispositif à d'autres niveaux de management	Action réalisée	Consolider le parcours managérial : module d'approfondissement pour les différents niveaux de managers (Leaders, managers de managers et managers de proximité)
Gestion des talents	Proposer des parcours professionnels enrichissants et en lien avec notre modèle emploi	Groupe 3.2.2 3.2.3	Continuer à professionnaliser notre démarche de talents	Action réalisée	Déployer notre <i>Employee Value Proposition</i> (EVP – Marque employeur)
Équité	Assurer l'équité entre les collaborateurs	Groupe 5.2.3.2 5.2.5.2	Piloter la performance	Action réalisée	Signer et déployer l'accord sur l'égalité Femmes/Hommes en France
Sécurité	Assurer un environnement de travail sécurisé	Groupe 3.2.5.1	Piloter la performance	Action réalisée	Déployer les formations sécurité sur sites au-delà des Directeurs de zones, de site et des responsables techniques
Valoriser le capital naturel de nos sites et réduire notre impact sur l'environnement					
Eau & énergie	Optimiser les consommations d'eau et d'énergie des sites	Groupe 3.3.1	Affiner les analyses de consommation de l'ensemble des sites en exploitation	Action réalisée	Poursuivre l'optimisation des consommations de l'ensemble des sites
	 Objectif <i>Naturall</i> pour Center Parcs pour 2022 : ◆ réduire de 25 % la consommation d'énergie des sites (base 2010) : -11 % au 30/09/2017 ◆ réduire la consommation d'eau de 25 % (base 2010) : -13 % au 30/09/2017		Déployer Pegase (l'outil FMS et de gestion de consommation d'eau et d'énergie) sur l'ensemble des sites Pierre & Vacances et l'adapter à Center Parcs S'assurer de la mise en œuvre des standards de performance pour les nouveaux projets	Action réalisée Action partiellement réalisée Standards en cours de finalisation	Déployer ICARE (l'outil de gestion de consommation d'eau et d'énergie) sur Center Parcs Finaliser et appliquer les standards environnementaux de rénovation et des nouveaux projets Center Parcs

Démarche RSE	Objectifs	Périmètre et Références	Actions 2016/2017	Évolution des actions	Axe de progression 2017/2018
Énergies renouvelables	Augmenter la part des énergies renouvelables  Objectif <i>Naturall</i> pour Center Parcs pour 2022 : 20 % d'énergie consommée issue d'énergie renouvelable 12 % d'énergie consommée issue d'énergie renouvelable au 30/09/2017	Groupe 3.3.3	Développer les énergies renouvelables sur les nouveaux projets	Action partiellement réalisée <i>Études réalisées sur les nouveaux projets</i>	Poursuivre et mener des études systématiques sur les nouveaux projets
Déchets	Optimiser le suivi des déchets pour les sites Pierre & Vacances  Objectif <i>Naturall</i> pour Center Parcs pour 2022 : atteindre 60 % de déchets triés 33,5 % des déchets triés au 30/09/2017	Groupe 3.3.2	Définir un mode de collecte des données déchets sur des sites Pierre & Vacances pilotes Partager les bonnes pratiques entre les sites	Action non réalisée Action partiellement réalisée	Mettre en place des solutions de tri et de suivi innovantes sur les nouveaux projets Partager les bonnes pratiques entre les sites
Biodiversité	Mettre en place des mesures pour préserver et suivre la biodiversité des sites (phase construction et exploitation)  Objectif <i>Naturall</i> pour Center Parcs pour 2020 : 100 % des domaines ont établi un plan de gestion différenciée	Groupe 3.3.4	Suivre la biodiversité sur Center Parcs Bois aux Daims Suivre les mesures relatives à la biodiversité à l'ouverture de Villages Nature® Paris S'assurer que la préservation de la biodiversité est bien prise en compte dans les nouveaux projets	Action réalisée Action réalisée Action réalisée	Établir une structure de plan de gestion différenciée S'assurer que la préservation de la biodiversité est prise en compte dans les nouveaux projets (Center Parcs Lot & Garonne)
Intégrer le développement durable dans le quotidien de nos équipes					
Outil de management du développement durable	Suivre la performance développement durable des sites par un outil de management et de reporting dédié : BEST	Groupe 3.4.2	Déployer la nouvelle version de BEST sur le périmètre Groupe	Action partiellement réalisée	Déployer BEST sur le périmètre Pierre & Vacances France en totalité, Pierre & Vacances Espagne et Center Parcs Europe

Démarche RSE	Objectifs	Périmètre et Références	Actions 2016/2017	Évolution des actions	Axe de progression 2017/2018
Label	Poursuivre le programme de certification environnementale et de nos sites  Objectif Clef Verte pour Pierre & Vacances : - atteindre 100 % des sites Pierre & Vacances premium situés en France labellisés Clef Verte en 2018 et maintenir le label sur les sites déjà labellisés - étudier les opportunités de labellisation Clef Verte en Espagne et lancer la labellisation sur les sites retenus  Objectif <i>Naturall</i> pour Center Parcs : maintenir la certification ISO 14001 sur 100 % des domaines européens	Groupe 3.4 Pierre & Vacances 3.4.2 Center Parcs Europe 3.4.2	Poursuivre la labellisation de nouveaux sites Pierre & Vacances premium France en vue d'atteindre l'objectif Mettre en place la version 2015 de la norme ISO 14001	Action partiellement réalisée 73 % en 2017 Action réalisée	Poursuivre la labellisation de nouveaux sites Pierre & Vacances premium France en vue d'atteindre l'objectif en janvier 2019 Maintenir la certification ISO 14001 et ISO 50001 sur Center Parcs Europe
Développer une offre de séjour inoubliable et responsable					
Sensibilisation des parents et des familles	Proposer aux enfants des activités de sensibilisation aux enjeux du développement durable et en lien avec la Nature  Objectif <i>Naturall</i> pour 2020 : proposer une activité Nature sur chaque site	Groupe 3.6.1.1	Poursuivre et renforcer les programmes Eco'lidays sur les villages Pierre & Vacances et les activités « Quand j'serai grand... » en lien avec la nature à Center Parcs Poursuivre l'organisation du Kids Climate Conference en Europe Enrichir les activités autour de la Nature à Villages Nature® Paris	Action réalisée Action réalisée Action réalisée	Étudier une activité nature pour les domaines Center Parcs Poursuivre l'organisation du Kids Climate Conference en Europe
Communication	Communiquer nos engagements et sensibiliser nos clients aux bonnes pratiques lors de leurs séjours	Groupe 3.6.1.1	Déployer les outils de communication sur les sites Développer un parcours client et les activités en vue de l'ouverture de Villages Nature® Paris	Action réalisée Action réalisée	Poursuivre le dispositif de communication sur Pierre & Vacances et Villages Nature® Paris

Démarche RSE	Objectifs	Périmètre et Références	Actions 2016/2017	Évolution des actions	Axe de progression 2017/2018
Être un partenaire des territoires sur le long terme					
Achats	Mener une démarche d'achats locaux responsables sur les sites (phase construction et exploitation)	Groupe 3.5.3	Mesurer les retombées socio-économiques de certains sites pilotes et établir un indicateur de suivi de la phase exploitation	Action partiellement réalisée	Mettre en place la politique d'achats responsables y compris le suivi des achats locaux
Recrutement	Recruter localement lors de l'ouverture de grands projets	Villages Nature® Paris et Center Parcs 3.5.1 3.5.2	Mettre en œuvre les mesures prévues dans la convention emploi pour le recrutement de l'équipe de Villages Nature® Paris	Action réalisée	Mettre en œuvre les mesures pour favoriser l'emploi local sur le projet d'Allgäu en Allemagne
Parties prenantes	Mettre en place une consultation des parties prenantes locales pour tous nos grands projets	Groupe 3.5.1	Poursuivre les démarches de concertations locales	Action réalisée	Poursuivre les démarches de concertation locale sur les projets d'Allgäu et Lot-et-Garonne

Matrice de matérialité :

Le Groupe a réalisé une matrice de matérialité en 2017 afin d'actualiser ses enjeux RSE.

Un panel de représentants internes (directions opérationnelles et collaborateurs du siège et des sites) et de nos parties prenantes externes ont été consultés afin d'identifier et cartographier les enjeux RSE du Groupe.

Ce travail a été réalisé en trois étapes :

1. identification des 31 enjeux significatifs pour le Groupe sur la base d'une étude documentaire (dont l'ISO 26000) et après consultation des différentes directions ;
2. hiérarchisation de ces enjeux. Pour cela, chaque enjeu a été coté d'une part, par les directions du Groupe en fonction de leur impact sur l'activité de l'entreprise et d'autre part, par les collaborateurs et les parties prenantes externes en fonction de leur niveau d'attente.
3. consolidation des résultats sous forme de cartographie (présentée ci-dessous).

7 enjeux sont jugés comme « majeurs » pour le Groupe :

Pour nos clients :

- ◆ continuer d'assurer les meilleures conditions de sûreté et de sécurité durant leur séjour ;
- ◆ donner l'assurance que l'utilisation de leurs données personnelles nous permet d'enrichir la relation établie avec eux et leur garantir le meilleur service ;

- ◆ offrir une expérience client inoubliable par la qualité de nos produits et services.

Pour l'environnement :

- ◆ poursuivre la maîtrise de notre empreinte environnementale (optimisation des consommations d'eau et énergie, limitation des nuisances et pollutions de l'eau, de l'air et sonore, préservation du capital naturel et de la biodiversité de nos sites,...).

Pour nos partenaires locaux :

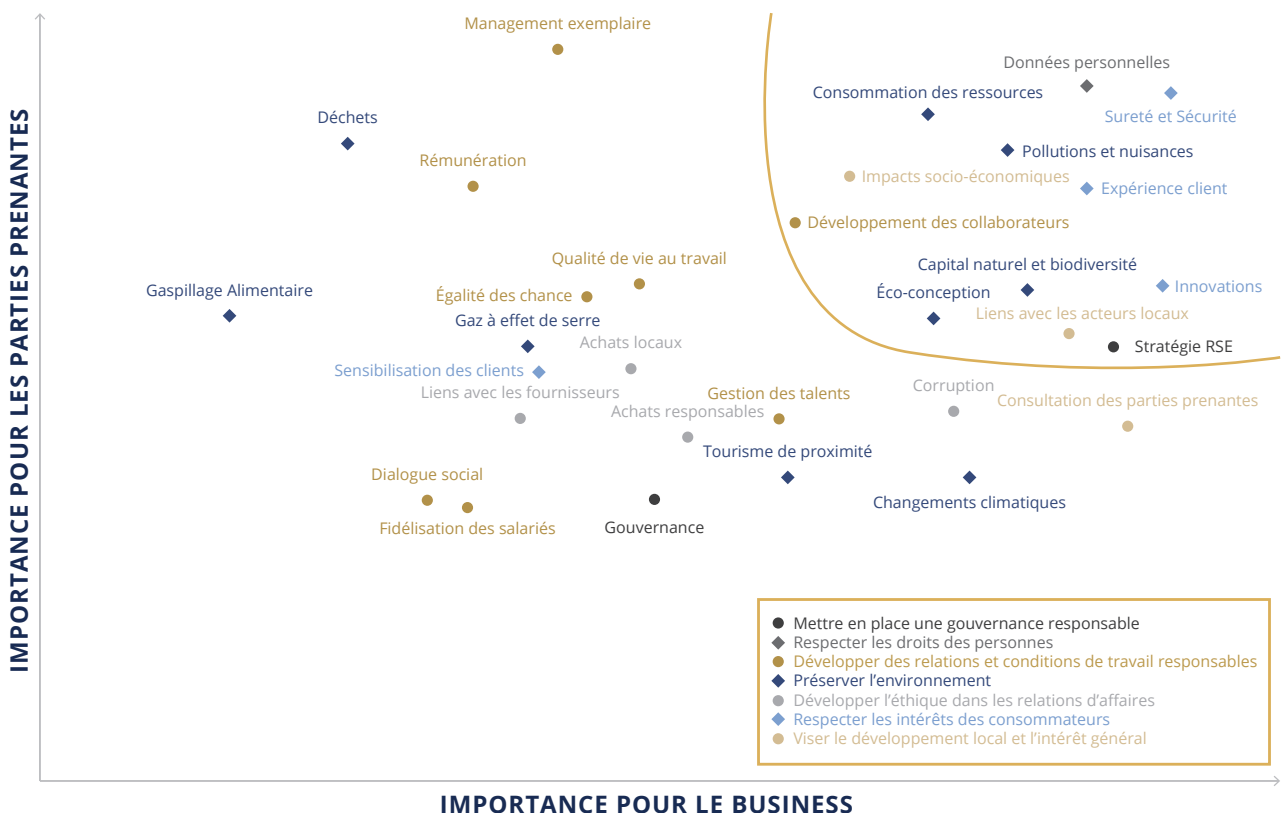
- ◆ tisser des liens avec les acteurs locaux et contribuer à la richesse locale des territoires où nous sommes implantés (par l'impact de notre activité sur le tissu socio-économique local).

Pour la stratégie de l'entreprise :

- ◆ innover pour permettre à notre Groupe de répondre aux évolutions de la société et des secteurs du tourisme et de l'immobilier (démarche d'écoconception) et anticiper les demandes de nos clients ;
- ◆ favoriser le développement des collaborateurs et intégrer la démarche RSE à la stratégie globale de l'entreprise afin d'en faire de véritables leviers de création de valeur pour le Groupe.

Ce résultat, cohérent avec les enjeux des secteurs du service et du tourisme, reflète également la spécificité de nos sites, majoritairement situés dans un cadre naturel.

Elle nous conforte par ailleurs dans nos démarches visant à intégrer le développement durable au quotidien de nos équipes, et d'en faire un levier d'innovation au service d'une expérience enrichie.



Les modes de communication et d'échange avec nos parties prenantes :

Clients (Près de 8 millions de clients)	Contacts lors des séjours, questionnaire de satisfaction post-séjour, réseaux sociaux et sites d'avis, suivi des litiges...
Salariés (Plus de 12 200 collaborateurs)	Réunions et événements sur sites, Intranet, enquête de satisfaction, accords d'entreprise...
Actionnaires	Assemblée Générale, roadshow, one to one et échanges, questionnaire ISR...
Propriétaires et investisseurs institutionnels	Site internet, réunions de syndic, suivi des litiges
Fournisseurs	Questionnaires, appels d'offres...
Pouvoirs publics et collectivités	Dialogue, consultation, concertation, Comités de pilotage, Comités...
Société civile (riverains, associations...)	Groupes/ateliers de travail, réunions publiques, Comités consultatifs, site internet, partenariats...

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'engage à contribuer aux objectifs du développement durable de l'ONU (ODD) pertinents par rapport à son activité et ses enjeux :

	ODD 2 : Éliminer la faim, assurer la sécurité alimentaire, améliorer la nutrition et promouvoir l'agriculture durable 2.4 Le Groupe a initié une action avec ses partenaires restauration pour favoriser l'offre de produits locaux issus de l'agriculture durable sur l'ensemble des prestations alimentaires sur ses sites sur Villages Nature® Paris et Center Parcs.
	ODD 5 : Parvenir à l'égalité des sexes et autonomiser toutes les femmes et les filles 5.1 et 5.5 Le Groupe lutte contre toute forme de discrimination, et notamment, promeut l'équité femmes/hommes entre ses collaborateurs (formation, recrutement, accords d'entreprise etc.).
	ODD 6 : Garantir l'accès de tous à l'eau et à l'assainissement et assurer une gestion durable des ressources en eau 6.3 Le Groupe s'assure de la présence et capacité suffisante des équipements d'assainissement et participe à leur rénovation ou construction si nécessaire pour chaque nouveau projet ; en phase d'exploitation, le Groupe veille à réduire de manière significative l'utilisation de produits chimiques et matières dangereuses dans les eaux usées et veille au traitement de l'ensemble de ses eaux usées. 6.4 Le Groupe met en place des mesures d'optimisation des consommations d'eau (équipements hydro économes, gestion optimisée des eaux de piscines, etc.) et limite l'utilisation d'eau potable au strict nécessaire (minimisation des besoins d'arrosage, récupération de l'eau de pluie, etc.). 6.6 Dans le choix des implantations, le Groupe s'assure de minimiser l'impact sur les zones humides et met en place des mesures compensatoires si nécessaire, il veille à maintenir l'équilibre hydrologique des sites et à mettre en place une gestion écologique des eaux de pluie (roues drainantes, infiltration au plus près des constructions etc.) sur tous les nouveaux projets.
	ODD 7 : Garantir l'accès de tous à des services énergétiques fiables, durables et modernes, à un coût abordable 7.2 Le Groupe favorise la production locale d'énergies renouvelables dans les nouveaux projets et fait progresser la part d'énergie verte dans ses contrats. 7.3 Le Groupe vise une haute performance énergétique dans les nouveaux projets et améliore en continue les équipements existants.
	ODD 8 : Promouvoir une croissance économique soutenue, partagée et durable, le plein-emploi productif et un travail décent pour tous 8.4 Lors de développement de nouveaux projets, le Groupe veille non seulement à participer au dynamisme économique des territoires, mais également à maîtriser leur empreinte écologique sur le long terme. 8.5 Le Groupe soutient le recrutement local, l'emploi de travailleurs handicapés, veille à l'équité femmes/hommes, promeut les achats du secteur protégé et favorise l'emploi des personnes éloignées de l'emploi dans ses recrutements pour les nouveaux projets. <i>La solidarité, l'insertion professionnelle et sociale ont été définies comme un des axes d'intervention prioritaires de la Fondation d'entreprise.</i> 8.8 Le Groupe s'engage à assurer un environnement de travail sécurisé et veille à la santé et au bien-être de ses collaborateurs. 8.9 En tant qu'acteur du tourisme, le tourisme durable est un enjeu essentiel pour le Groupe et cela passe notamment par la politique de recrutement et d'achats locaux pour maximiser les retombées économiques sur le territoire, par une attention particulière à l'intégration des sites à leur environnement et la valorisation des territoires (attraits touristiques, produits, savoir-faire) en initiant des partenariats avec les acteurs locaux (voir également ODD 12).


ODD 11 : Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables

11.3 Le Groupe mène des démarches de concertation avec le public pour tous ses grands projets en collaborant avec les acteurs locaux avec l'objectif d'aboutir à la meilleure acceptation possible sur le territoire.

La préservation et la promotion du patrimoine et des cultures locales a été défini comme un des axes d'intervention prioritaires de la Fondation d'entreprise.


ODD 12 : Établir des modes de consommation et de production durables

12.2 Le Groupe promeut et s'engage dans l'écocertification, par des organismes tiers, de l'aménagement et la construction de ses nouveaux projets (ex : HQE, HQE-Aménagement, DGNB) mais également de ses résidences et domaines en phase d'exploitation (ex : Clef Verte, ISO 14001). Le Groupe promeut également le choix de produits éco-labellisés dans ses achats.

12.3 Le Groupe incite et coopère avec ses partenaires pour mettre en place des mesures de lutte contre le gaspillage alimentaire.

12.4 Le Groupe assure un suivi et une gestion optimisée des déchets dangereux et assure une utilisation rationnelle des produits chimiques.

12.5 Le Groupe assure un suivi du volume de ses déchets, prend des mesures pour optimiser le tri des déchets (notamment par la sensibilisation ses clients et ses collaborateurs) et travaille avec ses prestataires sur l'optimisation de la valorisation des déchets.

12.8 Le Groupe développe des expériences nouvelles de tourisme fondées notamment sur la découverte de la nature, du développement durable et des richesses locales.

12.b Le Groupe a mis en place un outil de management interne (BEST) et s'appuie sur des certifications et labels externes (projets d'aménagement, bâtiments et en phase d'exploitation).


ODD 13 : Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions

13.2 Le Groupe suit les émissions de CO₂ liées à ses consommations d'énergie, met en place des actions pour réduire ces émissions notamment via le recours aux énergies renouvelables sur ses nouveaux projets et le recours aux achats d'énergie « verte » dans ses contrats.


ODD 15 : Préserver et restaurer les écosystèmes terrestres, en veillant à les exploiter de façon durable, gérer durablement les forêts, lutter contre la désertification, enrayer et inverser le processus de dégradation des sols et mettre fin à l'appauvrissement de la biodiversité

15.1 ; 15.3 Lors de nouveaux projets, le Groupe favorise le choix de sites peu sensibles en matière de biodiversité, réalise des études d'impact sur les sites retenus et met en œuvre la méthodologie « éviter/réduire/compenser ». Si nécessaire, le Groupe met en place des mesures compensatoires sur les impacts résiduels. De plus, le Groupe applique une gestion écologique des espaces verts et s'insère dans les stratégies nationales de biodiversité des territoires.

15.2 Le Groupe s'assure de la bonne mise en œuvre des mesures de compensation sur les espaces forestiers impactés par ses projets, favorise l'achat de bois issu de forêts gérées durablement (FSC, PEFC) et veille à la mise en place de plan de gestion écologique et forestier pour les forêts dans lesquelles les sites sont implantés.

15.8 Le Groupe bannit toutes plantes exotiques envahissantes pour le paysagement intérieur ou extérieur de ses nouveaux projets.

La promotion de la préservation de la nature et du développement durable y compris au travers de programmes de sensibilisation a été définie comme un des axes d'intervention prioritaires de la Fondation d'entreprise.

3.2 Pratiquer une politique d'employeur responsable

3.2.1 Les Ressources Humaines au cœur de la performance du Groupe

12 212 ⁽⁸⁾ personnes travaillent au sein du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, sur un parc touristique de près de 200 sites situés en Europe. Nos collaborateurs tiennent un rôle central dans la qualité de services délivrée à nos clients. Ainsi,

convaincus que la satisfaction de nos clients passe par celle de nos collaborateurs, nous déployons une politique RH visant à développer la performance de nos équipes et leur engagement au quotidien.

3.2.1.1 Le modèle emploi

L'activité touristique compte aujourd'hui plus de 90 % ⁽⁹⁾ des emplois du Groupe. Son modèle emploi est donc lié aux caractéristiques propres au secteur du tourisme : digitalisation continue et croissante, exigence de services toujours plus poussée de la part des clients, saisonnalité des activités, grande variété de métiers. Il évolue pour répondre aux transformations du Groupe comme la mise en place des arrivées dites « flexibles » chez Center Parcs, la rénovation de l'ensemble des domaines Center Parcs qui implique l'accompagnement des collaborateurs dans cette montée en gamme ou encore l'internationalisation de la marque Pierre & Vacances. Ces transformations induisent des changements profonds pour les équipes.

Ce modèle emploi oriente notre politique de ressources humaines qui se positionne au cœur de la stratégie du Groupe.

Dans ce cadre, 4 axes majeurs ont défini la stratégie de la politique des Ressources Humaines au cours de ces 4 dernières années :

- ◆ accompagner la transformation du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ;
- ◆ contribuer au développement des performances individuelles et collectives de nos collaborateurs ;
- ◆ développer et challenger nos managers ;
- ◆ être fort, fiable et professionnel dans nos expertises.

Pour accompagner cette stratégie, le Groupe a pris la décision de se doter d'un SIRH qui sera déployé progressivement au cours de l'exercice 2017/2018 sur l'ensemble des modules (Formation, Recrutement, Évaluation, Rémunération, Talents). Ce système d'information permettra d'assurer un pilotage quotidien et digitalisé plus fin de notre capital humain et d'en favoriser ainsi le développement.

3.2.1.2 Les Valeurs du Groupe

Un projet de définition des Valeurs du Groupe a été lancé en septembre 2015 à l'issue d'une consultation de l'ensemble de nos collaborateurs et d'un travail de structuration réalisé par une trentaine de représentants des Leaders du Groupe membres de la B-Community (voir ci-après). Au final, 2 valeurs ont été définies en juin 2016 et validées par le Président-Directeur Général du Groupe :

1. « Nous sommes tous des entrepreneurs responsables »

Toute l'histoire du Groupe est basée sur la valeur d'entrepreneuriat. Pour être efficace dans le temps et permettre de maintenir son leadership, celle-ci doit s'inscrire dans une vision à long terme et globale de la performance en intégrant sa responsabilité sociale, sociétale et environnementale.

2. « Nous cultivons le vivre ensemble »

Faisant écho aux valeurs des marques Pierre & Vacances-Center Parcs, « le vivre ensemble » traduit notre vocation de créer du lien, des occasions de partage, de travail en équipes et d'agir en proximité avec un grand sens du service et de l'écoute.

Ces valeurs, illustrées par des comportements concrets, s'inscrivent pleinement dans le quotidien de nos équipes et constituent un socle incontournable de nos projets.

Elles ont été le fondement des événements organisés pour les 50 ans du Groupe en 2017, marqués par deux projets majeurs cette année :

- ◆ plus de 15 événements organisés en Europe (roadshow, soirées et séminaires) ont donné à chacun des 12 212 collaborateurs la possibilité de célébrer les 50 ans et d'être remercié pour son engagement soulignant ainsi concrètement la notion du « vivre ensemble » ;
- ◆ le projet d'intraprenariat 5.0 a été lancé en février 2017 avec pour objectif de faire émerger des idées innovantes et inventer ensemble le futur du Groupe (voir page 79).



Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a remporté la Victoire d'Or des Leaders du Capital Humain pour l'année 2017 dans la catégorie « DRH de l'année – Groupe International ». Cette récompense met en exergue la performance et la contribution décisive de la Direction des Ressources Humaines dans l'accompagnement de la transformation stratégique et digitale du Groupe.

(8) Ensemble des salariés rémunérés par le Groupe, quelle que soit l'activité (immobilier ou tourisme) ou la marque (Center Parcs, Sunparks, Pierre & Vacances, Maeva, Les Senioriales et Villages Nature® Paris) dont ils dépendent et ceci dans les 5 pays du Groupe.

(9) Au 30/09/2017.

3.2.1.3 Notre cartographie sociale

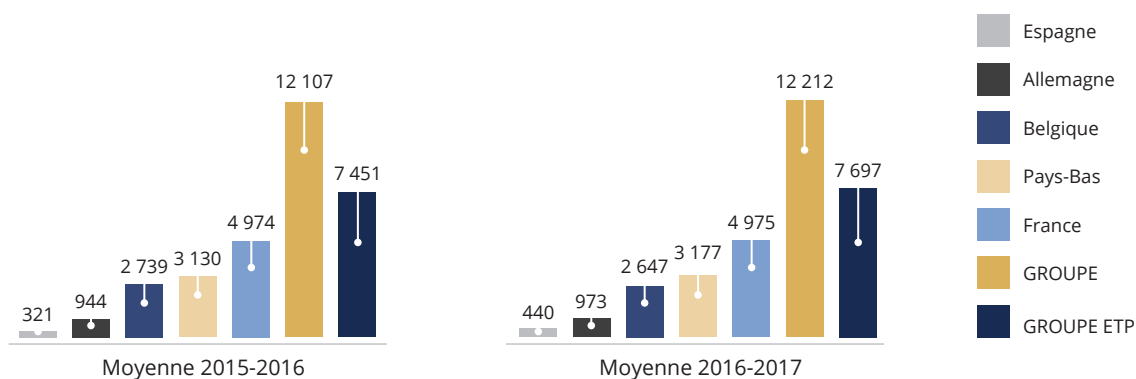
Le profil du Groupe

Les différents métiers du Groupe sont :

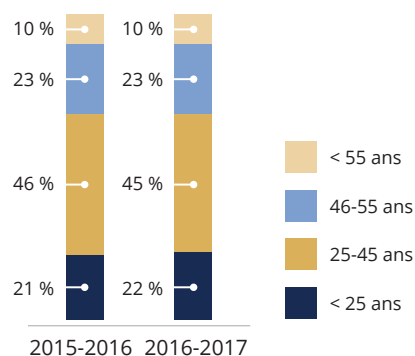
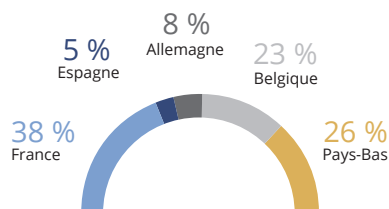
- ◆ les métiers de l'exploitation touristique : accueil, réception, technique, sécurité, propreté, piscine, Direction des sites, contrôle d'exploitation ;
- ◆ les fonctions commerciales, analytiques et de la relation clients ;
- ◆ les fonctions supports : marketing, finance, services généraux, sécurité, développement durable, informatique, achats, juridique, ressources humaines, communication ;
- ◆ les métiers de l'immobilier : développement immobilier et promotion immobilière, commercialisation et gestion immobilière, et relations propriétaires.

Chiffres clés de l'emploi au sein du Groupe

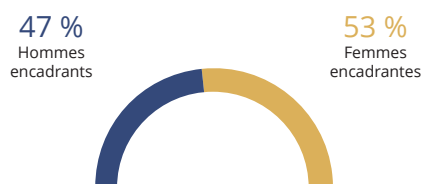
Les effectifs au sein du Groupe – voir périmètre du reporting social page 65 ont connu une légère augmentation en nombre de collaborateurs (+ 0,9 %), et en termes d'équivalents temps plein (ETP) (+ 3,3 %) au cours de l'exercice. Ces variations sont liées à la mise en place des arrivées dites « flexibles » chez Center Parcs (les clients ont désormais la possibilité d'arriver n'importe quel jour de la semaine et pour une durée de leur choix) qui a engendré le recrutement de personnel supplémentaire en contrats à temps partiel. Elle est également liée, dans une moindre mesure, à l'ouverture de sites en Espagne.



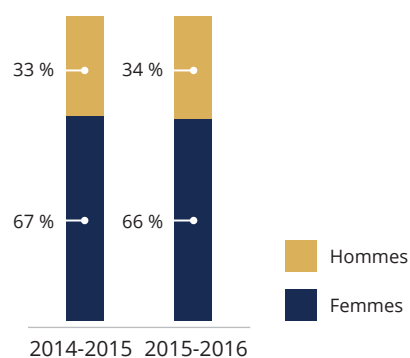
Répartition de la moyenne des effectifs par pays



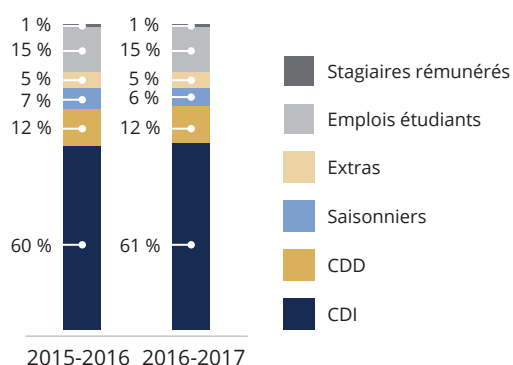
Proportion des femmes dans l'encadrement présentes au 30 septembre



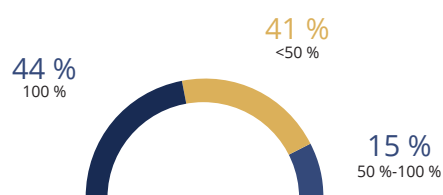
Répartition des effectifs par sexe



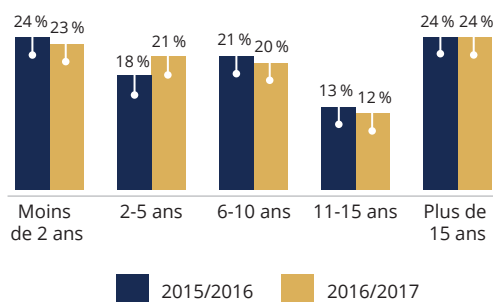
Répartition des effectifs par type de contrat



Répartition des contrats par taux d'activité



Répartition des effectifs présents au 30 septembre par ancienneté

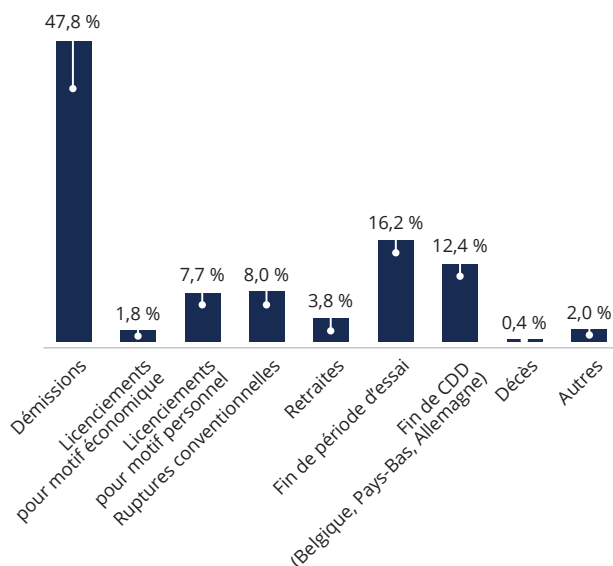


Taux de rotation

Le taux de rotation, de 16,5 % cette année, est en légère hausse par rapport à l'an passé (15 %), principalement en raison de tensions sur le marché du travail sur certains métiers (personnel de nettoyage et personnel aquatique). Sur ces derniers, des plans d'actions structurels ont été mis en place pour fidéliser les équipes.

	2015/2016	2016/2017
Nombre d'entrées	1 538	1 665
Nombre de sorties	1 368	1 622
TAUX DE ROTATION	14,9 %	16,5 %

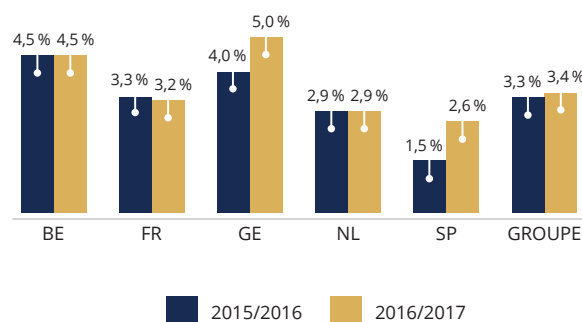
Répartition des départs par motif en 2016-2017



Taux d'absentéisme

Le taux d'absentéisme s'est établi à 3,4 %, cette année, stable par rapport à l'année passée (3,3 %).

Taux d'absentéisme



3.2.2 Un « parcours managérial de croissance » pour accompagner la performance de nos équipes

Convaincu de l'importance du rôle des leaders et des managers au sein de l'organisation pour assurer la performance du Groupe, un dispositif global relatif au « parcours managérial de croissance (*the managerial pathway of growth*) » a été défini et déployé. Son objectif : accompagner les managers dans leur rôle de leader, de coach et

d'agent de changement. Initialement dédié aux Leaders, ce dispositif complet a été développé et renforcé au cours des deux premières années avant d'être progressivement élargi à l'ensemble des autres niveaux de managers.

3.2.2.1 Des valeurs managériales communes et propres au Groupe

Un socle commun de valeurs managériales tournées vers la satisfaction des clients et la conduite des équipes a été défini : B-CORE (*Best in class/Client centric/Ownership/Role model/Entrepreneur*).

L'implémentation de ces valeurs a permis à chaque manager du Groupe de partager un référentiel commun au-delà des métiers, des pays et des marques et de mieux appréhender dans son quotidien les attentes du Groupe quant à son rôle et ses responsabilités.

3.2.2.2 Renforcer la communauté de « Leaders »

La communauté de « Leaders » – *B-Community* – s'inscrit dans une démarche collaborative et interactive destinée à créer des liens et à faciliter les échanges entre les « Leaders » du Groupe, à renforcer leurs compétences et à développer une culture managériale commune. Elle permet également au Groupe de relayer efficacement sa vision et sa stratégie au sein des équipes.

En complément du programme de formation B-CORE (voir ci-dessous), cette communauté de « Leaders » s'exprime à travers des actions multiples et très concrètes : séminaire annuel (« *1Team1Time* »), réseau social interne dédié (« *Yammer* »), groupes de travail transverses, etc.

3.2.2.3 Un programme ambitieux de formation au leadership et au management

En 2016, le programme de formation déployé auprès des « Leaders » du Groupe a été élargi aux « Managers de managers », avec des modules dédiés, adaptés aux spécificités métiers (Pierre & Vacances, Center Parcs et Sièges sociaux) puis étendu en 2017 aux « Managers de proximité » (Responsables de service/Floor Managers).

Aujourd'hui, plus de 400 managers ont suivi ce programme de formation spécifique au Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. La cohérence des messages et des pratiques diffusés à travers le Groupe a contribué à la professionnalisation des managers, reconnue par leurs propres collaborateurs comme le révèlent les résultats de l'enquête de satisfaction et d'engagement *Happy@Work* 2017- voir page 80.

3.2.3 B-Talent : une stratégie globale de développement des talents

3.2.3.1 Une politique de recrutement construite pour capitaliser sur le savoir-faire du Groupe et attirer les nouveaux talents

Notre politique de recrutement capitalise en priorité sur le savoir-faire et les compétences internes. C'est ainsi qu'au cours de l'exercice 2016/2017, 2 165 collaborateurs du Groupe (hors Espagne) ont bénéficié d'une mobilité interne afin de répondre à leur souhait d'évolution professionnelle en lien avec les besoins du Groupe.

Notre stratégie digitale a aussi été renforcée avec l'ambition d'attirer les meilleurs candidats externes. Des partenariats avec des plates-formes de recrutements et des réseaux sociaux ont été signés afin de couvrir l'ensemble des pays dans lesquels le Groupe opère et de s'adresser à des populations ou des catégories ciblées. Définie en 2017, cette stratégie sera pleinement déployée au cours de l'exercice 2017/2018.

En parallèle, en 2017, un travail de fond a été réalisé concernant notre marque employeur (*Employee Value Proposition EVP*) visant à faire mieux connaître le Groupe au-delà de ses marques commerciales. Ce chantier a consisté à construire, notamment sur les bases des valeurs définies pour le Groupe, un contenu de marque employeur cohérent et unique pour toutes les entités.

Issue d'un travail collaboratif (voir page 78), cette nouvelle identité employeur se déclinera autour de la signature « Accédez à un monde d'opportunités », et sera déployée au cours de l'exercice 2017/2018.

Une autre spécificité du Groupe directement liée à l'activité touristique tient au recrutement de saisonniers, notamment pour les sites de la marque Pierre & Vacances.

En apportant à la fois leurs compétences et leur flexibilité, ce personnel contribue à la qualité de service offert à nos clients et au bon fonctionnement de nos résidences et de nos villages. Afin d'attirer les meilleurs profils, nous avons déployé cette année une campagne ciblée intitulée « Qu'est-ce que vous faites ces prochains mois ? Pierre & Vacances recrute 700 créateurs de sourire » qui a permis de cibler au plus près et en plus grand nombre les candidats. Par ailleurs, en plus de la formation (voir partie 3.2.3.3), nous veillons à proposer de bonnes conditions et des avantages de ces contrats saisonniers : logement de fonction pour ceux qui n'habitent pas à proximité du site, protection sociale complète (mutuelle et prévoyance), possibilité de bénéficier de séjours du personnel à tarifs préférentiels, capacité de profiter du maillage territorial avec des propositions de mobilités intersaison.

Enfin, les partenariats engagés dans le cadre de la politique de relation avec les écoles (grandes écoles de commerce ou écoles spécialisées dans l'immobilier et le tourisme) se sont poursuivis cette année. Au cours de l'exercice 2016/2017, parmi les stagiaires et alternants accueillis et diplômés, 42 % ont été embauchés en contrat CDD ou CDI après leur période de stage ou d'alternance.

3.2.3.2 Une politique de rémunération transparente et équitable

La rémunération et les avantages sociaux accordés aux salariés sont des leviers d'amélioration de la performance et de reconnaissance. Poursuivant l'effort de mise en cohérence et d'optimisation entamé au cours des exercices précédents, les processus de rémunération sont progressivement renforcés et alignés au sein du Groupe et la mesure des rémunérations est réalisée en prenant en compte le marché de l'emploi au sein des différents pays/régions où le Groupe opère. L'évolution des rémunérations est en lien direct avec les performances des

collaborateurs en complément des évolutions collectives pour les plus bas salaires. La Direction Rémunération et Avantages Sociaux du Groupe est étroitement associée à ces politiques afin de proposer des niveaux de rémunération en cohérence avec le marché, les performances et le potentiel de nos collaborateurs. Par ailleurs, la part variable des rémunérations est définie chaque année en cohérence avec les enjeux et la stratégie de l'entreprise.

Les charges de personnel s'élèvent à 342 013 milliers d'euros ⁽¹⁰⁾ au titre de l'exercice 2016/2017.

(10) Charges de personnel consolidées dans les comptes du Groupe (détail p. 152).

3.2.3.3 La formation, une priorité au service des enjeux business

La qualité de services offerte à nos clients est une priorité majeure de notre Groupe. Dans ce cadre, depuis plus de 3 ans, la stratégie de formation est construite en lien direct avec les réalités et les enjeux opérationnels de chaque entité et l'évolution de nos différents métiers (digitalisation du parcours client...).

Tous nos parcours de formation ont ainsi été renforcés, tant sur « la démarche de service de Pierre & Vacances » que sur « les standards d'Excellence de Center Parcs », avec pour objectif de répondre aux attentes de nos clients.

Sur les deux marques (Pierre & Vacances et Center Parcs) la compétence commerciale opérationnelle des équipes s'est aussi renforcée par la mise en place de formations adaptées aux enjeux commerciaux sur les sites. Les contenus sont revus régulièrement permettant ainsi de développer les ventes sur sites de nos produits, activités et services et répondre au besoin du client pendant son séjour.

Des formations sur mesure ont été déployées et intégrées à nos parcours existant pour accompagner la montée en gamme « Premium » et « VIP » de certains de nos sites Pierre & Vacances et Center Parcs.

Pour Pierre & Vacances, le parcours de formation « *Work@PV* » a été renforcé. Il permet aux équipes opérationnelles d'accompagner les saisonniers lors des différentes étapes de leur vie professionnelle au sein de notre société : recrutement, intégration, formation et

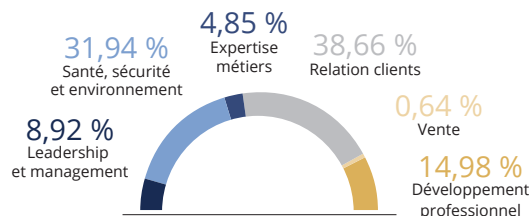
fidélisation. Il permet également de former et sensibiliser nos saisonniers à notre démarche de service PV. Ces formations professionnelles sont également un levier d'attractivité pour attirer de nouveaux candidats et retenir nos saisonniers récurrents.

Par ailleurs, nos programmes se digitalisent : la plateforme « *App@Work* » a permis cette année encore de sensibiliser les collaborateurs Center Parcs à nos « standards d'Excellence » (notamment au travers de challenges), et de placer les attentes des clients aux cœurs des préoccupations des équipes. Une nouvelle plateforme de « *e-learning* » offrant plus de 360 formations, ludiques et concrètes, sur les différents produits et services du Groupe, a également été mise en place pour les équipes des Call Centers en France.

En ce qui concerne les fonctions supports et les services de l'immobilier, des formations techniques ont été organisées pour s'adapter aux évolutions des métiers et des outils. Des formations au management de projets ont également été déployées pour répondre au besoin croissant de gestion de projets transverses (métiers et marques) au sein du Groupe. L'attention a également été portée cette année sur les formations à destination de nos équipes commerciales et immobilières (notamment en lien avec la loi ALUR).

Enfin, le Groupe, soucieux de la sûreté, la sécurité, et la santé de ses collaborateurs et ses clients, a poursuivi ses programmes dédiés.

Répartition des heures de formation par axe



	2015/2016	2016/2017
Nombre total d'heures de formation	88 906	74 658
Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé	13,13	12,37
Part des salariés formés	0,56	0,49
Part des femmes parmi les salariés formés	0,65	0,63
Budget formation	3 341 250	2 745 590

3.2.3.4 L'évaluation de la performance, une priorité au service des enjeux business

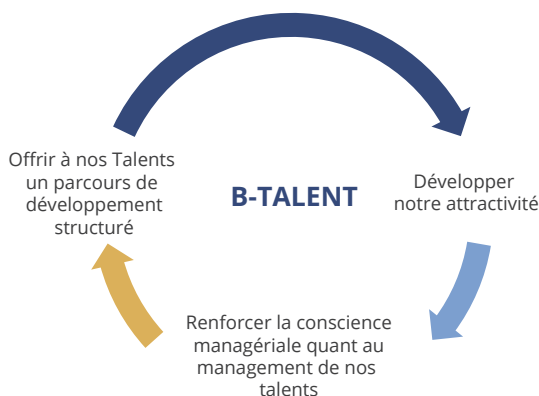
L'évaluation de la performance est un processus clé de la fonction managériale. Aujourd'hui entièrement digitalisé et commun à l'ensemble du Groupe, ce processus est continu tout au long de l'année. Il est plus particulièrement formalisé au cours de l'entretien annuel dont 86 % de nos collaborateurs ont bénéficié au cours de l'exercice 2016/2017.

Potentiel, forces, points de développement et carrière, cette évaluation permet également d'approfondir les besoins individuels de chacun et de mettre en place les plans de formation adaptés.

3.2.3.5 Un pilotage des Talents inscrit dans une démarche d'innovation et de transformation du Groupe

La structuration de la démarche « Talents » à l'échelle du Groupe s'est considérablement renforcée depuis 3 ans. Lancée en 2014, cette démarche a, tout d'abord, permis la mise en place de critères communs permettant de définir au plus juste les personnes considérées « Talents » ou de « Spécialistes clés » et assurer ainsi une première identification cohérente et structurée.

Cette démarche s'est poursuivie et une gestion individualisée et pro-active a pu être mise en place grâce à l'implication plus poussée des principaux managers ainsi que des entretiens réguliers avec la Direction des Ressources Humaines. Depuis 3 ans, 54,8 % de nos Talents ont bénéficié d'une mobilité interne.



Au cours de l'année 2017, à l'occasion des 50 ans du Groupe, un projet destiné à promouvoir l'innovation et préparer l'avenir a été lancé au sein du Groupe : le projet 5.0. Ce projet était articulé autour de 2 priorités :

- ◆ Comment pouvons-nous donner à nos clients une expérience inoubliable ?
- ◆ Comment pouvons-nous utiliser nos ressources de manière intelligente pour faire mieux ?

Un groupe d'une cinquantaine d'ambassadeurs a été choisi parmi de jeunes talents du Groupe. Leur rôle est d'encourager la génération d'idées et de structurer cette démarche d'innovation et de transformation entrepreneuriale. Pour ce faire, l'ensemble des collaborateurs du Groupe a été invité à poster des idées sur une plate-forme digitale dédiée. Le Groupe a également mis en place pour ces 50 ambassadeurs un programme spécifique *the 5.0 Academy program* basé sur l'intelligence collective et des processus de travail collaboratif. Ce programme aboutira à la présentation de projets au Comité de Direction Générale en décembre 2017 et le déploiement opérationnel des projets retenus au cours de l'année 2018.

3.2.4 Être à l'écoute, communiquer et dialoguer

3.2.4.1 Mesurer et améliorer le bien-être et l'engagement des collaborateurs

Nous sommes convaincus que la satisfaction de nos clients passe par celle de nos collaborateurs. C'est pourquoi nous plaçons leur bien-être et leur engagement au cœur de notre politique. Dans cette optique, la DRH et les Managers veillent à améliorer le bien-être des collaborateurs, de façon à renforcer leur engagement au quotidien et à assurer un haut niveau de qualité de service.

Pour la deuxième fois à l'échelle du Groupe, une enquête destinée à mesurer la satisfaction et l'engagement de tous nos collaborateurs a été menée en 2017. Entièrement digitalisée, cette enquête « Happy@Work » a enregistré un taux de participation de 72 %, (+ 6 points par rapport à l'enquête effectuée 2 ans plus tôt). Elle a confirmé les retours très positifs des collaborateurs sur le Groupe notamment l'orientation clients de notre Groupe (80 % d'opinions favorables de nos collaborateurs), la satisfaction générale quant aux

conditions de travail (près de 75 %), la qualité et l'efficacité du management (73 % en hausse de + 7 points par rapport à la dernière enquête). Les collaborateurs ont apprécié l'accompagnement qui leur a été offert, notamment en matière de formation, dans le cadre de la transformation progressive du Groupe (+ 11 points). En hausse constante sur l'ensemble des items, ces résultats récompensent un travail de fond entrepris depuis plusieurs années à l'échelle du Groupe qui place le « capital humain » au centre de sa stratégie, de sa performance opérationnelle et de sa transformation.

En lien avec ces résultats, des plans d'actions ciblés ont été définis et seront déployés par les managers et leurs équipes au cours des exercices 2017/2018 et 2018/2019.

3.2.4.2 La communication interne, un socle commun adapté à chaque pays et chaque marque

La répartition de nos sites sur 5 pays confère à la communication interne un rôle majeur. Celle-ci est en effet essentielle pour faire connaître la stratégie du Groupe au sein de chaque entité, marque, établissement ou pays, pour impliquer les collaborateurs et pour créer du lien entre les équipes. Elle est également clé pour diffuser de manière homogène les processus et standards du Groupe et fournir aux managers les outils nécessaires pour accompagner leurs équipes.

Le Groupe s'est doté d'un intranet, auquel s'ajoutent des sections par marque, ainsi que l'application App@Work pour Center Parcs. Le développement de ces outils s'est poursuivi cette année afin d'offrir une information homogène et accessible dans toutes les

langues du Groupe, en relayant les axes stratégiques, en partageant les actualités de chaque marque et pays, et en diffusant à l'ensemble des collaborateurs les grands axes de la politique RH. Les dispositifs de mobilité interne, de rémunération, d'évaluation, l'avancée du plan d'actions Happy@Work sont accessibles à tous et peuvent être relayés par les managers auprès de leurs équipes.

L'exercice 2016/2017 a aussi été l'occasion de célébrer les 50 ans du Groupe. Dans ce cadre, un programme de célébration a été déployé. Il reposait sur 4 enjeux majeurs : faire découvrir l'histoire du Groupe à tous ses collaborateurs, donner corps aux valeurs du Groupe nouvellement définies, remercier les collaborateurs pour leur engagement et s'inscrire dans une vision d'avenir.

3.2.4.3 Développer la culture RSE en interne

La sensibilisation des collaborateurs aux enjeux du développement durable est clé pour assurer leur implication au quotidien. C'est également une exigence impérative des labels et certifications environnementales dans lesquels nos marques sont engagées. Des initiatives sont donc déployées pour développer et renforcer la culture RSE des équipes.

À Center Parcs, tous les collaborateurs sont informés et formés aux procédures environnementales à mettre en place sur leur domaine (via, par exemple les questionnaires hygiène/sécurité/environnement envoyés régulièrement). Chez Pierre & Vacances, l'ensemble des collaborateurs des sites labellisés Clef Verte est sensibilisé, via l'outil BEST, aux enjeux

environnementaux de leur site et aux bons gestes à adopter. L'outil BEST a permis cette année de partager des supports de formation de manière plus fluide.

On note que l'effort entrepris depuis plusieurs années pour déployer en interne une culture RSE (événements spéciaux, formation, implication du COMEX, etc.) et l'ancienneté des collaborateurs (plus d'un tiers des salariés sont présents dans le Groupe depuis 11 ans ou plus) ont permis de développer la sensibilité des équipes aux sujets RSE. Cette maturité a rendu possible la formalisation d'engagements développement durable propres à chaque marque et aux métiers supports. Elle constituera un levier précieux pour atteindre les objectifs fixés.

3.2.4.4 Relations sociales et accords collectifs

Le Groupe respecte la liberté d'association et le droit de négociation collective des pays où il est implanté. Environ 586 réunions avec les représentants du personnel se sont tenues à travers le Groupe au cours de l'exercice 2016/2017. Le Groupe a à cœur de faire vivre un dialogue social constructif, gage d'une véritable qualité de relations sociales. Les représentants du personnel sont régulièrement informés, consultés et associés aux principales décisions prises.

Le Groupe collabore avec les représentants du personnel dans chacun des pays européens où il est présent et respecte le droit du

travail applicable dans le pays. Un Comité d'Entreprise Européen (CEE), où siègent des représentants de chaque pays se réunit au moins deux fois par an.

Enfin, le Groupe se conforme aux normes de l'Organisation internationale du travail (OIT) en matière d'emploi. Le Groupe opère à plus de 99 % dans l'Union Européenne, où les règles sociales sont bien développées au travers de systèmes démocratiques et parlementaires.

Liste des accords en vigueur

Accords	Périmètre	Année de signature	Durée de validité
Plan d'action sur la GPIEC ⁽¹⁾	UES Supports et S.I.T.I. ⁽²⁾	2014	3 ans
Télétravail	UES Supports et PVCi	2008	Indéterminée
Égalité professionnelle Femme/Homme	France hors S.I.T.I et Les Senioriales	2013	Indéterminée
Handicap	France	2015	3 ans
Participation	France	2012	Indéterminée
Organisation et aménagement du temps de travail	France	2015	Indéterminée
Accords Mutuelle et Prévoyance	PVCi -UES SUPPORT-UES TOURISME	2016	Indéterminée
PV accord pour les NAO	PVCi -UES SUPPORT-UES TOURISME	2017	Annuel
Intéressement Guadeloupe	SET Pierre & Vacances Guadeloupe	2016	3 ans
Accord de méthode sur les risques psychosociaux	UES Tourisme	2010	Indéterminée
Vote électronique	UES Tourisme et PVCi	2015	Indéterminée
Convention Collective de Travail concernant le secteur du tourisme	Pays-Bas	2017	2 ans
Accord collectif sur l'organisation et la structure des partenaires sociaux (syndicats et représentants du personnel)	Belgique	2015	4 ans
Accord sur le contrôle RH-Rodibus	Pays-Bas	2017	1 an
Mercer CZ Assurance Santé	Pays-Bas	2017	1 an (renouvelé chaque année)
Mutuelle Aegon WIA ⁽³⁾	Pays-Bas	2009	1 an (renouvelé chaque année)
Régime de retraite	Pays-Bas	2015	3 ans
Chèques repas électroniques	Belgique	2013	Indéterminée
Chômage temporaire	Belgique	2012	Indéterminée
Régime de retraite complémentaire	Pays-Bas	2015	5 ans
Polyvalence & coût de déplacement	Belgique	2014	Indéterminée
Harmonisation des CPSP	Belgique	2011	Indéterminée
Normes salariales/Assurance Groupe	Belgique	2016	Indéterminée

(1) GPIEC : Gestion Prévisionnelle Intergénérationnelle des Emplois et des Compétences.

(2) S.I.T.I. : Société d'Investissement Touristique et Immobilier.

(3) WIA : Loi relative au travail et au revenu social selon la capacité de travail.

3.2.5 Bien-être et équité au travail

Le bien-être et l'équité de nos collaborateurs sont pour nous un atout et une richesse. Elle fait écho à la diversité des clients que nous accueillons sur nos sites.

3.2.5.1 Le bien-être au travail

Assurer un environnement de travail sécurisé

La sécurité de nos collaborateurs et celle de nos clients sont étroitement liées. Cet enjeu, majeur pour le Groupe, est piloté par les départements des Risques Opérationnels et des Ressources Humaines.

Sur le périmètre Pierre & Vacances France

Le périmètre du Responsable Risques Opérationnels Prévention & Sécurité France a été élargi à l'Espagne cette année. Il est relayé sur le terrain par des correspondants régionaux qui s'assurent de la bonne mise en place des procédures définies en central. Chaque site des marques Pierre & Vacances et Maeva a ainsi pour interlocuteur régional unique, un référent sécurité, sur l'ensemble des domaines de risques identifiés : légionnelle, piscines privées et publiques, santé et sécurité au travail, sécurité incendie, sûreté, activités de loisirs, gestion de crise. Sur le périmètre France, un outil d'analyse et de prévention des risques permet à chaque site de réaliser une analyse des risques et d'établir son « Document Unique des Risques ».

Cette année, la politique en matière de sécurisation et de prévention de nos piscines a été enrichie des exigences spécifiques de nos partenaires TO étrangers (affichages imagés, équipements supplémentaires...). Des audits ont été organisés sur l'ensemble des résidences en France et un tiers des sites en Espagne et les formations associées mises en place. Comme chaque année, des formations à la prévention des risques et à la sécurité ont été dispensées à l'ensemble des Directeurs de régions, des Directeurs de zone, des Directeurs de sites, et des responsables techniques.

Par ailleurs, conformément à la législation, un Agenda d'Accessibilité Programmée a été mis en place pour l'ensemble des résidences Pierre & Vacances en France l'an dernier. Une enveloppe budgétaire

de 6 millions d'euros a été programmée et un plan de déploiement des travaux établi jusqu'en 2021. Plus de deux-tiers des actions planifiées cette année ont été réalisées dans les établissements concernés (rampe d'accès, accueils de réception aménagés, ascenseurs handicapés...)

Le nombre d'accidents du travail a augmenté cette année de 5 %, soit l'équivalent d'une dizaine de d'accidents supplémentaires. Parallèlement, le taux de gravité des accidents a baissé de 21 % principalement dû à des accidents d'une gravité moindre.

Sur le périmètre Center Parcs Europe

La gestion des risques est organisée par pays. Un Responsable Risque est ainsi l'interlocuteur national des équipes opérationnelles de chaque pays, et suit les besoins et l'évolution des lois et réglementations locales. Le processus de management des risques opérationnels est fondé sur la norme ISO 14001 et sur un système management HSE (Hygiène, Sécurité, Environnement). Il met l'accent non seulement sur le risque environnemental, mais aussi sur 8 autres domaines de risques, liés aux spécificités de la marque : la sécurité incendie, l'hygiène en matière d'eau potable, l'hygiène alimentaire, la sécurité des activités à risque pour les clients, la prévention en matière de sécurité et d'hygiène des piscines, la sécurité et santé des collaborateurs, la sûreté et la prévention de la légionnelle. L'ensemble des sites a été certifié ISO 14001 cette année encore, attestant la qualité du système de management en place.

Par ailleurs, un partenariat innovant a été établi avec la gendarmerie nationale en France, dans le cadre du programme « Tourisme et Sécurité » du gouvernement afin de coopérer localement notamment sur des actions de prévention et apporter une garantie supplémentaire aux clients et aux collaborateurs en matière de sécurité.

Sécurité au travail

	2015/2016	2016/2017
Taux de fréquence des accidents du travail	26,9	27,9
Taux de gravité des accidents	0,68	0,53

3.2.5.2 L'équité au travail

Le sujet de l'équité entre les collaborateurs est important pour le Groupe : des mesures sont mises en place afin de s'assurer de l'égalité femmes-hommes, l'intégration des personnes en situation de handicap et la lutte contre toute forme de discrimination.

Égalité professionnelle femmes-hommes

La proportion des femmes au sein des effectifs est de 66 % et 53 % des managers sont des femmes. Ce chiffre est resté stable ces dernières années. Les femmes représentent 63 % de l'ensemble

des salariés formés, un chiffre en cohérence avec leur présence dans les effectifs du Groupe.

Pour formaliser son engagement dans la préservation de l'équité entre hommes et femmes, un accord France a été signé. Il sera renouvelé au début du prochain exercice dans le cadre des négociations sur le bien-être et l'équité au travail. Par ailleurs, chaque année en France lors des Négociations Annuelles Obligatoires, des indicateurs sur les salaires sont partagés avec les partenaires sociaux ; aucun écart de rémunérations entre les sexes n'a été constaté lors de la dernière négociation.

Intégrer les personnes en situation de handicap

Le Groupe mène depuis 2005 des actions concrètes en faveur de l'emploi des travailleurs handicapés et de leur maintien dans l'emploi. Un Accord Handicap France a été renouvelé en 2015 pour trois ans. Il sera renégocié d'ici la fin de l'année 2017 pour la période 2018-2020.

Dans ce cadre, la Mission Handicap du Groupe met en place une politique volontaire basée sur l'action, l'information, la sensibilisation et des actions concrètes qui répondent aux problématiques des différentes entités.

Le nombre de travailleurs handicapés présents sur le périmètre Pierre & Vacances France atteint 170, soit 3,4 % de l'effectif sur ce périmètre, les mêmes proportions qu'au cours de l'exercice précédent à savoir 170 et 3,4 %.

Cette année, ces actions ont notamment visé à sensibiliser les équipes support, et plus particulièrement les équipes de la

Direction Achats, aux spécificités des achats auprès du secteur protégé. Des événements de sensibilisation ont été organisés afin de faire changer le regard des collaborateurs sur le handicap (théâtre d'entreprise, conférence de Philippe Croizon, ateliers ludiques...)

Par ailleurs, le réseau de relais handicap (Responsable Ressources Humaines, CHSCT, membres de la commission handicap) mis en place l'an passé afin de mieux déployer la politique sur les sites a poursuivi ses actions, et un troisième niveau de relais handicap a été identifié parmi les managers.

D'une manière générale, cette démarche générale de lutte contre les discriminations dépasse le cadre français. Center Parcs met en place des actions pour intégrer les personnes en situation de handicap sur l'ensemble de ses sites (y compris à l'étranger). Aux Pays-Bas, par exemple, 3 Center Parcs sont certifiés « *PSO Quality Mark* », label reconnaissant la qualité d'employeur socialement responsable facilitant le travail à distance pour les salariés en situation de handicap.

Emploi de travailleurs handicapés

	2015/2016 ⁽¹⁾	2016/2017 ⁽¹⁾
Proportion des collaborateurs reconnus travailleurs handicapés	3,4 %	3,4 %
Nombre de travailleurs handicapés présents au cours de l'année	170	170
Nombre de salariés reconnus travailleurs handicapés recrutés au cours de l'année	29	29
Nombre d'adaptations de l'environnement de travail des travailleurs handicapés	3	1

(1) Périmètre France.

Lutte contre la discrimination

Dans le cadre des accords ou des règlements intérieurs, le Groupe applique une politique de lutte contre les discriminations. En France par exemple, le Règlement intérieur rappelle depuis l'exercice 2015/2016 les obligations générales pour lutter contre les discriminations. De plus, les managers sont sensibilisés, formés et accompagnés lors des formations sur les entretiens annuels et tout au long de l'année ou lors de survenance de problématiques individuelles.

Aux Pays-Bas, une politique de lutte contre les « comportements indésirables » (discrimination et intimidation) est en place depuis de nombreuses années. Des personnes ont été spécifiquement formées à cet effet sur la façon d'aider les employés face à ce genre de problèmes. À ce jour, aucune plainte n'a été déposée sur ces sujets.

Par ailleurs, en France, des négociations ont été entamées en cette fin d'année avec nos représentants syndicaux sur le bien-être et l'équité au travail incluant les sujets liés au droit à la déconnexion, à la qualité de vie au travail et à l'égalité femmes-hommes.

3.3 Réduire notre impact sur l'environnement et valoriser le capital naturel de nos sites

3.3.1 Une utilisation durable des ressources en eau et en énergie

Pour le pilotage des consommations d'eau et d'énergie sur le périmètre Pierre & Vacances, le Groupe consolide les consommations dont il est directement responsable (c'est-à-dire celles qui sont à la charge des copropriétaires sous contrat de gestion avec le Groupe). Les volumes de consommations (voir tableau ci-contre) intègrent donc les quotes-parts détenues par le Groupe pour chaque site. Les données sont fournies sur le périmètre Pierre & Vacances par ICARE – l'outil interne de pilotage des consommations d'énergies. Sur le périmètre de Center Parcs la notion de quote-part ne s'applique pas. Les données sont consolidées par l'expert énergie sur la base des fichiers de suivi tenus par chaque site. Icare sera déployé sur cette marque sur l'exercice prochain.

Pour les sites Pierre & Vacances Europe

Au siège, une équipe support stratégique assure un suivi des consommations d'eau et d'énergie des sites, réalise les rapprochements budgétaires et analyse les écarts. Elle épaula par ailleurs les responsables régionaux de maintenance en établissant des bilans et des alertes en cas de variations anormales non justifiées. Sur site, les responsables techniques sont en charge du relevé des compteurs, et assurent un suivi des consommations, avec leur référent régional. Depuis l'exercice 2015/2016, les données de consommation sont analysées au vu des degrés jours unifiés (DJU).

Sur les résidences en France et en Espagne, la consommation globale d'énergie a diminué de 2,8 % par rapport à l'exercice passé. Cela s'explique par la perte de stock d'appartements en France et la baisse du nombre de nuitées d'hébergement vendues. Le volume par nuitée d'hébergement est quant à lui resté stable.

Concernant les consommations d'eau, la consommation totale est restée stable par rapport à l'année dernière (+ 0,4 %) sur le périmètre France et Espagne. En revanche en raison de quelques fuites identifiées et traitées sur des sites en France (Le Rouret, Hyeres) et en Espagne (Salou, Bonmont) la consommation par nuitée d'hébergement a augmenté de 1,7 %.

Afin de poursuivre le travail de suivi et d'optimisation des consommations d'énergie et d'eau, plusieurs actions majeures ont été menées cette année : la finalisation du déploiement des formations sur les outils ICARE et FMS, la mise en place de systèmes de télé-relève sur certains sites à la Montagne et aux Antilles. Un projet pilote a également été mené sur la résidence de Val Thorens pour réduire les consommations d'énergie via un programme de *relamping* et de nouveaux équipements de chauffages intelligents.

Pour les sites Center Parcs et Sunparks

Le *Naturall Plan* fixe des objectifs précis en matière de consommation d'eau et d'énergie : une réduction de 25 % de la consommation d'énergie et de la consommation d'eau d'ici 2022

(sur la base des consommations par nuitée – base année 2010) normalisée avec les DJU.

Ces objectifs, qui sont échelonnés sur les années à venir, figurent dans le programme environnemental de chaque domaine et sont intégrés à la certification ISO 14001 et la nouvelle certification ISO 50001.

Le suivi des consommations est effectué de manière hebdomadaire et mensuelle par le coordinateur énergie de chaque parc. Les données mensuelles sont vérifiées par un expert interne qui assure le suivi des consommations pour l'ensemble des parcs, effectue les analyses et réalise les consolidations et le suivi des objectifs sur l'ensemble des sites en Europe. En fonction des performances observées, il propose des plans d'action et des plans d'investissement visant l'amélioration continue de la performance des sites.

Sur l'année 2016/2017, on note une augmentation de 1 % du volume total de consommation d'électricité et de 6 % du volume total de gaz consommé. Le ratio de consommation totale d'énergie par nuitée d'hébergement occupé a quant à lui augmenté de 6 %, le volume total ayant lui augmenté de 5 %.

La hausse des consommations s'explique par le temps plus froid sur l'année qui a nécessité davantage de chauffage dans les cottages et les équipements centraux. La plus forte occupation sur une grande majorité des parcs, de l'ordre de 3 % sur le périmètre total a également entraîné une consommation plus importante.

Des investissements majeurs, visant à améliorer la performance énergétique des installations, ont été menés cette année. Un nouveau système d'aération a été implanté sur le site de Kempervenen. Par ailleurs, un nouveau système d'éclairage pour les extérieurs moins énergivore a été testé puis déployé sur le site de Meerdal aux Pays-Bas et le passage aux LED sur certains sites Allemands (sur les extérieurs et la moitié des cottages – moyenne globale sur ces sites) a permis de réduire les besoins énergétiques. Enfin, la certification ISO 50001 obtenue par l'ensemble des domaines en Europe inscrit Center Parcs dans une démarche cadrée et certifiée de réduction de ses consommations d'énergie.

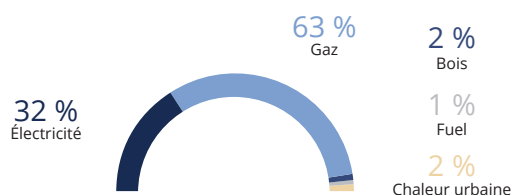
De nombreux projets de cogénération sont à l'étude ou en cours de déploiement en Belgique et en Allemagne. Les domaines de Vossemeren et Bispingen seront équipés en 2017/2018. Par la suite une troisième unité sera installée à Bostalsee et une à Erperheide et sur le futur parc à Allgäu.

La consommation d'eau par nuitée d'hébergement est également en légère hausse par rapport à l'année dernière (+ 2 %). Le volume total est quant à lui en très légère hausse cette année. Cela s'explique par la plus forte occupation des sites mais aussi par des fuites sur les réseaux d'eau qui ont depuis été identifiées et traitées. Un plan de remplacement des pommeaux de douches et des robinets par des équipements hydro-économes devrait être lancé sur les Center Parcs de France en 2017/2018 et permettra de réduire les consommations.

	CP Europe	PV Europe	Groupe	CP Europe	PV Europe	Groupe
Volume total d'eau et d'énergie consommées par les sites, géré par le Groupe						
	2015/2016			2016/2017		
Nombre de sites inclus dans le périmètre :	24	163	187	24	159	183
TOTAL EAU (M³)	3 324 082	1 856 801	5 180 883	3 330 743	1 864 989	5 195 732
Volume d'eau (m³)/ nuitée ⁽¹⁾	0,83	0,58	0,72	0,85	0,59	0,73
TOTAL ÉNERGIES (MWH)	651 438	148 305	799 743	682 506	144 082	826 588
Volume d'énergie (kWh)/ nuitée ⁽¹⁾	163,61	46	111	173,22	46	116
Électricité (MWh)	153 175	116 713	269 888	153 949	111 142	265 091
Gaz (MWh)	479 511	8 634	488 144	508 418	11 687	520 105
Chaufferie bois (MWh)	12 757	0	12 757	13 841	0	13 841
Fioul (MWh)	5 995	9 003	14 998	6 298	6 637	12 935
Chaleur urbaine (MWh)	0	13 955	13 955	0	14 616	14 616

(1) Nuitée : un hébergement loué pour 1 nuit représente une nuitée quel que soit le nombre d'occupants.

Répartition du volume d'énergie gérée par le Groupe par type d'énergie 2016/2017



Étudier la question du stress hydrique

Une cartographie réalisée à l'aide de l'outil Aqueduct de l'Institut des ressources mondiales (WRI) a permis de localiser les zones sensibles. Elle a permis d'identifier les sites gérés par le Groupe situés dans les zones les plus vulnérables en termes de quantité (le niveau de vulnérabilité est mesuré sur une échelle de 1 à 5). Un site est situé dans une zone de vulnérabilité de niveau 5 et 16 dans des zones de niveau 4. Par ailleurs, si l'on considère uniquement le stress hydrique, 14 sites sont situés dans des zones de niveau 5.

Des mesures de préservation de l'eau ont été généralisées sur l'ensemble des sites Pierre & Vacances, par exemple avec l'installation d'économiseurs d'eau sur l'ensemble des robinetteries sur les résidences en France, et l'arrosage raisonné en fonction de la pluviométrie. Enfin, les directives des préfectures ou des instances locales (interdiction d'arrosage des espaces verts...) sont bien entendu suivies par les résidences concernées.

3.3.2 Une gestion responsable des déchets

La gestion des déchets générés par l'exploitation de nos sites est un sujet de préoccupation majeure pour le Groupe. Il s'agit en premier lieu de suivre – sur les sites où cela est possible – le volume de déchets produits et d'utiliser les filières de tri appropriées pour chaque déchet. Notre but ultime est d'assurer un tri des déchets optimal pour assurer un bon niveau de valorisation de ceux-ci en coopération avec nos prestataires de gestion des déchets. Inciter les collaborateurs par des communications claires et des standards d'exploitation, et sensibiliser les clients à adopter les bons gestes sont autant de leviers d'actions.

Sites Pierre & Vacances Europe

L'enlèvement des déchets non dangereux est assuré par les services des collectivités qui ne réalisent pas de pesée au moment du vidage des bacs, les volumes de déchets produits ne peuvent donc être fournis. Cependant, des actions sont menées pour favoriser le tri : certains sites, dont la taille des cuisines le permet,

sont équipés de poubelles double-tri, et 100 % des sites Clef Verte proposent une solution de tri aux clients dans les cuisines. De plus tous les sites sont dotés de conteneurs de tri spécifiques, en accord avec les codes de tri des collectivités. Les équipes d'exploitation sont par ailleurs en relation avec les services municipaux pour s'assurer que les services et équipements sont en place, notamment pendant les hautes saisons.

Pour Center Parcs et Sunparks

Sur les domaines Center Parcs, la coopération avec des prestataires de gestion des déchets privés permet le suivi précis des déchets sur chaque site. Un engagement en matière de recyclage a été pris dans le cadre de la politique de *Naturall* : 60 % triés d'ici 2022. Cet objectif est échelonné sur les prochaines années et il est inclus dans le programme environnemental de chaque site et dans la certification ISO 14001.

	2015/2016 ⁽¹⁾	2016/2017
Nombre de sites	24	24
Total (en tonnes)	17 514	17 190
Taux de tri	30,93 %	33,54 %
Ratio volume de déchets produits par nuitée (en kg/nuitée)	1,07	0,99

Répartition par type de déchets	2015/2016 ⁽¹⁾	2016/2017
Déchets industriels banals (DIB) non triés	71,0 %	66,5 %
Verre	10,1 %	9,1 %
Carton/papier	10,0 %	10,2 %
Déchets biodégradables	9,5 %	12 %
Autres déchets non dangereux triés	2,0 %	2,0 %
Déchets dangereux	0,1 %	0,2 %

(1) Les données 2015/2016 ont été corrigées pour tenir compte des déchets de restauration collectés sur les sites en Belgique et aux Pays-Bas.

Les volumes et le type de déchets sont suivis et pilotés à l'échelle de chaque site et coordonnés par un expert au niveau Groupe. Le rôle de l'expert est de sensibiliser les équipes sur site, d'agir comme un intermédiaire avec les différents prestataires et de trouver des moyens innovants et attrayants pour améliorer la gestion des déchets. L'expert s'assure également que les objectifs de la marque sont atteints et que les données sont collectées et suivies.

En 2016/2017, le taux de tri sur l'ensemble des Center Parcs en Europe a atteint 33,5 % (en hausse de 3,4 points par rapport à l'an dernier). Les domaines allemands et néerlandais sont les plus performants avec des taux de tri de respectivement 50 % et 36 % contre 27,5 % pour les parcs français et belges.

Ces progrès s'expliquent par l'intégration cette année – ainsi qu'en correction sur les données 2015/2016 – de l'ensemble des déchets de restauration dans les cuisines des restaurants en Belgique et aux Pays-Bas et par la mise en place de différentes actions de sensibilisation au tri (collaborateurs et clients). Le volume de déchets par nuitée est par ailleurs en baisse de 7 % par rapport à 2015/2016 à 0,990 kg/nuitée.

Les rénovations intègrent également l'amélioration des équipes de tri des hébergements. Cette année, 975 cottages ont été équipés de poubelles de tri avec trois ou quatre compartiments (DIB, Verre, Papier-cartons et Plastiques). D'autre part, le Groupe souhaite travailler sur les habitudes de tri des clients. Un test de tri des déchets alimentaires dans les cottages a par exemple été mené entre les mois de février et mai 2017 sur le Center Parcs Domaine du Bois aux Daims : il a permis de mieux comprendre les comportements des clients, leurs attentes et les leviers de mobilisation (ie. expliquer aux clients l'impact positif de leur geste). Les enseignements de ce test seront utiles pour un déploiement à plus grande échelle sur Villages Nature® Paris sur 2017/2018.

Une analyse quantitative des déchets (hors déchets électroniques et électriques – DEEE) effectuée avec la coopération de notre prestataire de gestion des déchets sur la France montre que le taux de valorisation est de 54 % dont 32 % de valorisation matière et 22 % de valorisation énergétique.

À Villages Nature® Paris

Un suivi des volumes de déchets et du taux de valorisation a été réalisé tout au long du chantier, dans le cadre de la charte de chantier vert de Villages Nature® Paris. Le taux de valorisation des déchets en août 2017 est de 97 % sur la masse totale des déchets, dont 11 % de valorisation énergétique et 86 % de valorisation matière.

Travailler avec les éco-organismes de chaque pays

Dans chaque pays, les DEEE sont pris en charge par les éco-organismes dédiés ou par les prestataires en charge de la collecte des déchets sur site (notamment en France et Allemagne), ce qui assure un traitement dans les filières spécialisées et une valorisation optimisée. Sur le périmètre Center Parcs Europe, Sunparks et Pierre & Vacances France, 114 tonnes de DEEE ont ainsi été collectées sur l'exercice 2016/2017.

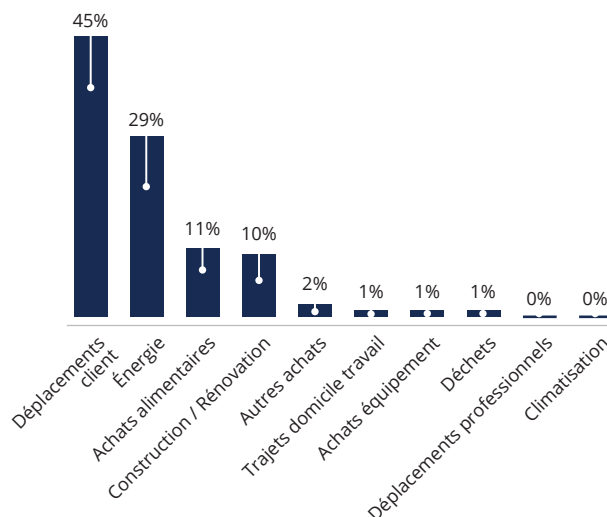
Lutter contre le gaspillage alimentaire

Sur les domaines Center Parcs, et dans une moindre mesure, les villages Pierre & Vacances, une offre de restauration est proposée par des prestataires externes (seuls deux Center Parcs sont en gestion directe pour la restauration). Le sujet du gaspillage alimentaire est donc à traiter de concert avec ces prestataires. Certaines mesures concrètes sont d'ores et déjà prises sur les buffets comme l'adaptation des menus en fonction de la typologie de clients (notamment de leur nationalité) pour répondre au mieux à leurs habitudes alimentaires, et l'ajustement des choix ou de la présentation des plats au fur et à mesure du service pour limiter les pertes. Afin d'aller plus loin, des opérations de sensibilisation à destination des clients seront lancées sur le prochain exercice par notre prestataire restauration en France en coordination avec les équipes de Center Parcs.

3.3.3 Prendre en compte le changement climatique

Une mise à jour du Bilan Carbone du Groupe a été réalisée sur les émissions de scopes 1, 2 et 3 (suivant les facteurs d'émission de la Base Carbone du tableau Bilan Carbone V7.5 de l'Ademe suivant la méthode « location based »). Elle s'appuie sur les différentes études menées (notamment l'étude effectuée en 2015 sur Center Parcs en France). Cette mise à jour a permis de confirmer les postes majeurs d'émissions de gaz à effet de serre du Groupe.

Répartition postes d'émission de CO₂ par poste



Catégorie d'émissions	Part dans les émissions du Groupe	Émissions en t CO ₂ e ^{(1) (2)}
Scope 1 : Émissions directes	21 %	138 505
Scope 2 : Émissions indirectes liées aux consommations énergétiques	7 %	44 499
Scope 3 : Autres émissions indirectes ⁽³⁾	72 %	462 112

(1) Étude menée sur la base des données 2015/2016.

(2) Le degré d'incertitude sur les données est de 8 % soit 42 621 Tco₂e.

(3) Scope 3 : Déplacements clients, Déplacements professionnels, traitement des déchets, Données de rénovations, données achats réalisés par le Groupe et estimés pour les prestataires restauration.

Le transport de nos clients et de nos collaborateurs (ces derniers dans une proportion très restreinte), les consommations d'énergie et les achats sont les trois premiers postes d'émissions de CO₂ induits par nos activités en phase d'exploitation.

Transports

Le premier poste d'émissions de CO₂ est lié au transport des clients. Le Groupe offre un maillage de destinations en France et Europe. Cette offre de séjours de proximité contribue à limiter l'impact CO₂ lié aux transports (la distance moyenne parcourue par nos clients : 402 km), et les transports utilisés (train, voiture) moins carbonés (que l'avion par exemple). Afin de limiter cet impact, certaines mesures sont proposées pour inciter nos clients à limiter l'utilisation de leur voiture : des navettes vers les gares les plus proches sont proposées avec des partenaires sur certaines destinations, notamment en montagne et une information sur l'accès à nos sites par le train est proposée pour chacun de nos sites. On constate cependant que pour nos clients, en grande majorité des familles, la voiture reste le mode de transport plébiscité, car plus pratique et moins onéreux. Certaines actions ont été menées cette année pour favoriser le développement de la voiture électrique comme la mise en place de bornes de recharge de véhicules électriques sur 2 résidences Pierre & Vacances, et une réflexion est en cours pour étendre cet équipement à d'autres résidences.

Afin d'insuffler une nouvelle dynamique sur le sujet de la mobilité, un groupe de travail a été formé cette année sur le périmètre

Center Parcs. L'objectif est de proposer dès 2017/2018 de nouvelles solutions de déplacement pour les collaborateurs et les clients en amont de leur séjour (mobilité électrique, transports en commun...) et sur les domaines (vélos à assistance électrique, porte-bagages...).

Énergie

Les émissions de CO₂ liées aux consommations d'énergie représentent le deuxième poste d'émissions de CO₂ pour le Groupe. Toutes les actions menées pour maîtriser les consommations énergétiques et favoriser le recours aux énergies renouvelables permettent de réduire notre bilan carbone « énergie » global.

Dans le cadre du développement de nouveaux projets, l'installation d'équipements d'énergies renouvelables est systématiquement considérée. La situation de nos sites, comme les Center Parcs situés pour la plupart en forêt, rend difficile l'installation de panneaux photovoltaïques sur les hébergements. En revanche, sur le dernier Center Parcs français, le Domaine du Bois aux Daims, ouvert fin juin 2015, est équipé de panneaux photovoltaïques d'une capacité de production de 400 MWh/an sur les ombrières du parking, et le système de chaleur des cottages et des bâtiments centraux est conçu pour être alimenté par du biogaz si une installation de biomasse venait à être développée localement. Sur les sites en exploitation, le principal frein au développement des énergies renouvelables est lié au fait que le Groupe n'est pas propriétaire des bâtiments.

Sur Villages Nature® Paris, le recours à la géothermie, possible sur la zone d'implantation du site, démontre l'efficacité du recours à ce type d'énergie décarbonée avec une réduction de près de 80 % des émissions de CO₂e à la nuitée par personne par rapport à un Center Parcs en France.

Pour ce qui est de l'électricité, le Groupe a une démarche volontaire d'approvisionnement en électricité d'origine renouvelable. Elle couvre 100 % des besoins pour les Center Parcs et Sunparks situés aux Pays-Bas et en Belgique, et de 38 % des Center Parcs situés en Allemagne avec l'objectif de passer à 100 % en 2020. Pour les résidences Pierre & Vacances, un plan d'approvisionnement en énergie verte a également été lancé et couvre près de 90 % des besoins d'électricité des résidences Pierre & Vacances France.

Achats

Ce poste représente le troisième poste d'émissions de CO₂. Ce calcul du bilan carbone est fondé sur les achats réalisés par le Groupe pendant l'année, et une estimation des achats réalisés par nos partenaires restauration. Sur ces derniers, le Groupe n'a pas de levier direct d'action, la partie restauration étant sous-traitée sur l'ensemble des Center Parcs et des sites Pierre & Vacances proposant ce service. Cependant des réflexions sont en cours sur ces sujets notamment à travers un dialogue amorcé avec les différentes parties prenantes (ex : la réduction du gaspillage alimentaire, voir page 86). Enfin, la politique achats responsables de Pierre & Vacances – Center Parcs devrait contribuer à réduire les impacts de ce poste notamment en favorisant les achats locaux et les critères RSE dans les appels d'offres.

Bilan CO₂ des émissions (énergie)

Volume des émissions de CO ₂ liées à la consommation des énergies, gérées par le Groupe	CP Europe		PV Europe		Groupe	
	2015/2016	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016	2016/2017
Nombre de sites inclus dans le périmètre	24	24	164	158	188	182
Émissions de GES (en tonnes CO ₂ e)	164 953	171 742	20 644	20 198	185 597	191 940

Le tableau ci-dessus présente les émissions de CO₂ des consommations d'énergies gérées par le Groupe. Globalement, on constate une légère hausse des émissions de GES au niveau du Groupe (3,4 %), en lien avec l'augmentation totale du volume d'énergie consommée sur l'exercice. À la nuitée d'hébergement vendue, on observe par ailleurs une augmentation de 4,8 %, due à la baisse du volume de nuitées.

Villages Nature® Paris et les actions engagées pour la réduction de son empreinte carbone

Avec Villages Nature® Paris – développé avec Eurodisney, le Groupe démontre sa capacité de proposer un site offrant une empreinte carbone réduite. Quatre mesures permettent de réduire les émissions liées à la construction et en vue de l'exploitation du site :

- ◆ construire des bâtiments à haute performance énergétique et maximiser l'utilisation des énergies renouvelables par le recours à la géothermie : 100 % des besoins en énergie pour le chauffage et l'eau chaude sont couverts par la géothermie. Cela permet de réduire de près de 80 %⁽¹¹⁾ l'empreinte carbone liée aux consommations d'énergie à la nuitée par rapport à la moyenne Center Parcs en France ;
- ◆ favoriser les matériaux à faible teneur en carbone pour la construction : maximisation de l'usage du bois notamment dans les hébergements et l'utilisation du béton bas carbone pour l'Aqualagon (diminuant l'empreinte carbone du bâtiment de 22 %⁽¹¹⁾) ;
- ◆ privilégier l'accès au site par des moyens de transport à faible émission de carbone avec un objectif de 30 % des visiteurs utilisant les transports en commun (ce qui permettrait de réduire de 75 %⁽¹¹⁾ l'empreinte carbone transport par rapport à une

destination balnéaire). Cet objectif a guidé l'ensemble du projet : choix d'une localisation stratégique (proche de Paris et des grandes agglomérations, et à proximité du hub de transport de Marne-la-Vallée), négociation avec les autorités locales pour la mise à disposition de transport en commun vers le site, mise à disposition d'un site internet dédié délivrant les informations sur toutes les possibilités d'accès en transport ;

- ◆ privilégier la mobilité douce sur le site (en phase d'exploitation). Par exemple, aucun véhicule thermique n'est présent sur site (y compris pour l'entretien – hors ferme).

Adapter notre offre aux changements climatiques

Le secteur du tourisme est particulièrement sensible aux aléas climatiques, de plus en plus nombreux, comme des étés pluvieux ou des hivers peu enneigés. Ceux-ci peuvent avoir des répercussions commerciales sur l'activité du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Dans ce contexte, une étude a été menée par la Direction de la Gestion des Risques et des Assurances du Groupe pour mesurer les corrélations entre ce type d'aléas climatiques et les réservations. Elle a permis de conclure qu'en période estivale, les sites localisés dans le quart Nord-Ouest de la France sont plus « météo sensibles », c'est-à-dire que la température est plus susceptible d'influencer le choix des clients, notamment pour la réservation de courts séjours. En revanche concernant la saison d'hiver, quel que soit l'indice météo retenu, aucun lien entre les réservations et la météo n'a pas pu être établie.

Cette étude est un premier pas pour mieux comprendre l'impact des dérèglements climatiques sur notre activité ; elle nous permettra d'orienter les réflexions à ce propos.

(11) Estimations réalisées par Egis Conseil.

3.3.4 Préserver le capital naturel de nos sites

Facteur de ressourcement, de bien-être et de divertissement, la nature est un des atouts majeurs de nos sites. Aussi, protéger et enrichir le capital naturel des Villages et Domaines est un des engagements prioritaires du Groupe.

3.3.4.1 En phase de conception et de construction

Pour le développement de chaque grand projet, une analyse de l'état initial de l'environnement est réalisée. Elle repose entre autre sur un diagnostic « quatre saisons » visant à recenser les enjeux faunistiques et floristiques du site étudié. Cette étude permet d'identifier les espèces protégées et habitats sensibles à préserver en priorité. Elle permet également de définir les actions d'évitement, de réduction et de compensation de l'impact qui seront mises en œuvre tout au long du projet. Les premières mesures concernent ainsi l'adaptation du plan masse, en fonction des contraintes environnementales spécifiques au site.

Villages Nature® Paris

Durant la phase de construction, diverses mesures et actions ont été engagées afin de valoriser et de développer la biodiversité du site sur le long terme : renaturation des cours d'eau existants sur et hors site favorisant ainsi la recréation d'habitats, la renaturation d'un corridor écologique de 20 ha sur le sud du site, la mise en place de mesures compensatoires par l'acquisition et la gestion écologique conservatoire de 115 ha d'espaces boisés en Seine-et-Marne et des 25 ha de boisements défrichés dans l'emprise du projet. De plus, les mesures prises dans l'aménagement du projet (comme la plantation de 28 000 arbres et 430 000 arbustes ou la création 4 km de berges naturelles) permettent de renforcer l'attrait du site en matière de biodiversité. Les suivis réalisés chaque année sur la mise en œuvre des mesures et le recensement des espèces (les oiseaux en période de nidification, les mammifères terrestres, les reptiles, les amphibiens et les insectes) montrent une bonne appropriation des espaces verts créés par la biodiversité ordinaire ainsi que le maintien des espèces protégées sur les espaces préservés.

Center Parcs Allgäu (Allemagne)

Les diagnostics environnementaux ont également été réalisés en amont du projet. Le plan masse a été défini en conséquence et en

prenant en compte les spécificités du site qui est un ancien terrain militaire. Le site a ainsi été en premier lieu décontaminé, supprimant par là même le risque de pollution des nappes phréatiques. Certains choix d'aménagement ont également été faits pour tirer profit de l'occupation préalable du site. Par exemple, l'adaptation du plan masse pour réutiliser l'ensemble des voiries préexistantes ou la réutilisation des matériaux issus de la démolition des bunkers (démolis sur place, les matériaux ont été brisés pour être réutilisés en fondation pour la construction des cottages évitant ainsi le recours à près de 100 000 m³ de béton). Des mesures ont également été prises afin de limiter l'impact de l'accueil de visiteurs sur les espèces présentes sur le site : maintien des routes étroites imposant une vitesse limitée sur le domaine, un système d'éclairage extérieur à faible pollution lumineuse, et une réflexion sur la gestion du flux des visiteurs. Enfin, des mesures compensatoires ont été réalisées à l'intérieur et à l'extérieur du site comme la création d'un corridor écologique de 1,1 ha en dehors du domaine, le reboisement d'une zone de 52 ha, ou la création d'une zone de rétention d'eau, et la création d'habitats pour les oiseaux et chauve-souris.

Center Parcs Lot-et-Garonne

Le projet de Center Parcs en Lot-et-Garonne sera le premier d'une nouvelle génération de domaine de taille moyenne (réparti sur 87 ha, le site comptera 400 cottages). D'inspiration contemporaine, les cottages s'intégreront entièrement dans la forêt environnante et une vingtaine de logements insolites est prévue, en lien avec les thématiques de la ferme animalière ou d'aventure notamment. Pour ce projet, un travail a été mené avec le Conseil Départemental du Lot-et-Garonne pour la mise en place d'un Espace Naturel Sensible (ENS) à proximité immédiate du projet de Center Parcs. Par ailleurs, grâce aux mesures prises sur site pour l'évitement des secteurs les plus sensibles, le projet a reçu l'avis favorable du Conseil National de Protection de la Nature (CNPN) et de l'Autorité Environnementale.

3.3.4.1 En phase d'exploitation

Des pratiques de gestion visant à préserver la biodiversité des sites, tout en assurant le confort attendu par nos clients sont mises en place par les équipes d'exploitation : fauches tardives en fonction des espaces, réduction au maximum des amendements, zéro traitements phytosanitaires pour l'entretien des espaces extérieurs, désherbage à la main dès que cela est possible...

La politique *Naturall* de Center Parcs prévoit notamment la mise en place d'un plan de gestion différenciée et de valorisation de la biodiversité sur chaque domaine.

Travail avec les associations locales pour le suivi de la biodiversité

Au Center Parcs Domaine du Bois aux Daims, le suivi de l'évolution de la biodiversité a été confié à deux associations (Ligue de Protection des Oiseaux – LPO – Vienne et à Vienne Nature) dans le cadre de la mise en place de l'Observatoire Biodiversité. Cet observatoire a pour but de garantir la qualité et la transparence du suivi des mesures et de fournir des relevés réalisés par des experts extérieurs spécialisés par espèces selon les protocoles établis.

3.4 Intégrer le développement durable dans le quotidien de nos équipes

3.4.1 En phase construction

Pour les projets d'envergure, plus que pour tout autre site, le Groupe se fixe des ambitions élevées en matière de conception et de construction. Elles sont cadrées par des référentiels externes (HQE-Aménagement – ou la démarche *One Planet Living* pour le projet de Villages Nature® Paris).

Pour les projets livrés durant l'exercice 2016/2017, l'extension de Center Parcs en Moselle – 141 unités d'hébergements, est en cours de certification HQE Bâtiments Tertiaires.

Center Parcs Lot-et-Garonne

Pour ce projet de Center Parcs, la certification HQE aménagement a été retenue afin de travailler le plus en amont possible sur l'intégration des mesures environnementales au projet mais également sur les mesures de concertation. Un premier audit a été réalisé et le premier certificat « HQE Aménagement » pour les phases initiales a été obtenu en septembre 2017. Divers points forts ont été relevés notamment sa contribution au développement touristique du Département et de la Région, la valorisation des emplois locaux créés, les mesures environnementales prises en faveur de la biodiversité. Le projet s'inscrit également dans une démarche « bas carbone » et des engagements en rupture avec les habitudes de la marque comme la création d'un cœur de village non couvert afin de minimiser les consommations d'énergie, la création d'un site 100 % piétonnier, ou novateurs comme le développement de la composante verger et potager dans l'enceinte du site dans le but d'agrémenter notamment l'expérience du visiteur.

Villages Nature® Paris : la démarche *One Planet Living*

L'ambition de Villages Nature® Paris est, depuis son origine, d'apporter des réponses concrètes aux enjeux environnementaux. Pour cela, la méthodologie *One Planet Living* déclinée en 10 cibles-clés (voir ci-contre) a été suivie pendant les phases de conception et de construction. Ces cibles visent à réduire l'empreinte écologique du projet, établir un équilibre social et économique, tout en valorisant les richesses patrimoniales et culturelles de son territoire d'accueil. Cette approche se concrétise par un plan d'action durable (PAD), suivi par des indicateurs précis. En complément, certains bâtiments ont fait l'objet de certification spécifique, comme la certification HQE pour l'Aqualagon dont le dernier audit aura lieu fin 2017 et qui vise un passeport « exceptionnel ».



3.4.2 En phase exploitation

Intégrer le développement durable au quotidien des équipes sur les sites est un objectif majeur de notre démarche RSE. Pour ce faire, des outils internes sont déployés : ICARE, FMS et BEST (l'outil de management développement durable). De plus, les certifications externes - Clef Verte et ISO 14001 – obtenues par les sites permettent d'attester de leur niveau de performance.

3.4.2.1 Les outils internes

ICARE est en place sur les résidences Pierre & Vacances et Maeva, en France et en Espagne (voir page 86). Il permet de suivre les consommations d'eau et d'énergie des sites. Déployé sur le même périmètre, le nouvel outil FMS (Facility Management System) vise à optimiser le délai de traitement des demandes d'intervention client, à améliorer l'entretien des équipements et bâtiments et à constituer une base de données fiable sur les équipements de nos sites. Il contribue ainsi à la bonne performance des sites en matière de consommation d'énergie, d'eau et de satisfaction des clients.

Ces deux nouveaux outils sont accessibles via un portail unique, PEGASE, dont BEST constitue le troisième volet.

Lancement de la nouvelle version de BEST sur un périmètre pilote de sites Pierre & Vacances

Initialement lancé sous forme de questionnaire d'auto-évaluation en 2011, BEST a été intégralement repensé afin d'en faire un outil de management opérationnel pour les sites. La nouvelle version développée pour Pierre & Vacances consiste en une liste d'actions correspondant aux standards de la marque en matière de développement durable. Ce référentiel d'actions a été établi suite à une étude documentaire (écolabels, enjeux du secteur du tourisme...) et avec la contribution des directions opérationnelles ; il intègre les critères du label Clef Verte. BEST vise deux objectifs majeurs. Le premier est de fixer chaque année avec les directions opérationnelles un niveau de performance cible suivi au cours de l'année. Concrètement, les directeurs de sites doivent mettre en place 42 actions « Standards » (obligatoires) et peuvent valider 37 actions « additionnelles ». Le second objectif est d'insuffler une dynamique auprès des équipes tout au long de la saison et de faire entrer les standards développement durable dans le quotidien des sites (par la planification d'actions, un tableau de bord de suivi d'indicateurs...).

Sur le périmètre de lancement de BEST en 2016/2017 (50 sites Pierre & Vacances labellisés Clef Verte), près de 90% des sites ont pris en main l'outil et 85% des actions « standards » ont été mises en place au 30/09/2017.

L'objectif pour 2017/2018 est de déployer BEST sur toutes les résidences Pierre & Vacances en France, et en Espagne (en l'adaptant aux spécificités du pays). Le référentiel BEST sera également adapté pour Center Parcs (intégration du *Naturall Plan* et des exigences de la certification ISO 14001).

3.4.2.2 Les certifications externes

ISO 14001 et ISO 50001 – Center Parcs Europe

Center Parcs est engagé depuis 1999 dans la certification ISO 14001. Cette année a été marquée par la re-certification ISO 14001 (version 2015) de l'ensemble des sites (audits réalisés sur un site par pays, auprès de la Direction Générale et des Services Support). La certification ISO 50001 a été obtenue sur ce même périmètre cette année également. Afin de répondre aux exigences de ces deux normes, une nouvelle version du système de management de l'environnement et de l'énergie a été rédigée. Elle est applicable à présent pendant la phase de « construction », couvrant ainsi l'ensemble du cycle de vie d'un domaine (construction – opérations – rénovation).

Clef Verte – Pierre & Vacances et Maeva

Le label Clef Verte a été renouvelé en 2017 sur l'ensemble des sites déjà labellisés et 3 sites supplémentaires ont obtenu la certification, ce qui porte à 50 le nombre de sites Pierre & Vacances labellisés. En complément, 3 nouvelles résidences Pierre & Vacances Premium ont été auditées par les équipes Clef Verte en 2017 et obtiendront leur labellisation en 2018. Avec 73 % des sites Premium certifiés en 2016/2017 (contre 54 % en 2015/2016), l'objectif de 100 % de labellisation des sites Pierre & Vacances Premium situés en France métropolitaine ne pourra donc pas être atteint en 2018 comme initialement prévu. L'échéance est repoussée au 1^{er} janvier 2019. Cela s'explique d'une part par l'ouverture de trois nouveaux sites premium et de difficultés opérationnelles qui a rendu impossible la candidature pour le label sur certains sites. Au total, au 30 septembre 2017, 37 % des sites Pierre & Vacances en France sont labellisés Clef Verte.

Concernant les résidences en Espagne, une étude est actuellement menée en interne sur l'opportunité de labelliser certaines résidences dans le but de donner de la visibilité à la démarche développement durable des sites espagnols.

Par ailleurs, la quasi-totalité des résidences portant le label Clef Verte sont cette année encore reconnus « *EcoLeader* » ou « *Ecopartner* » par le programme international *Green TripAdvisor*.

Méthode One Planet Living – Villages Nature® Paris

Pour Villages Nature® Paris la méthodologie « *One Planet Living* » (OPL) couvrant 10 cibles-clés (zéro carbone, gestion des déchets, transports durables, gestion de l'eau, choix des matériaux de construction, protection de la biodiversité, alimentation locale, développement économique et commerce équitable, qualité de vie et bien-être, culture et patrimoine) a été suivie pendant la phase de construction (voir page 90) et sera poursuivie en phase exploitation. Un Plan d'Action Durable est établi pour cette dernière avec des objectifs quantitatifs ou qualitatifs précis et mesurables. Il sera revu annuellement. Une personne dédiée à 100 % a pour mission d'animer la démarche *One Planet Living* sur le site et de s'assurer de la bonne mise en œuvre du Plan d'Action.

3.5 Co-construire avec nos partenaires

3.5.1 Concertation sur les nouveaux projets

Le Groupe a pour ambition de créer de la valeur dans les territoires où il s'implante. Dans le cadre du développement de nouveaux projets, cette volonté d'ancrage local implique une coopération étroite avec les partenaires privés et publics très en amont. Elle se concrétise par des engagements précis et formalisés en matière d'emplois, de promotion de produits du terroir et de valorisation des atouts touristiques locaux. Pour les grands projets comme les domaines Center Parcs, les équipes sont également très tôt en contact avec les chambres consulaires, les associations d'entrepreneurs et les organismes publics et s'emploient à coopérer avec les organismes en charge de l'emploi, de la formation, et de l'insertion. Ce travail se poursuit en phase d'exploitation où les sites encouragent leurs partenaires à recourir aux circuits courts pour l'approvisionnement des restaurants et veillent à mettre en valeur des produits et savoir-faire locaux.

Lot-et-Garonne : poursuite de la concertation

Pour le projet de Center Parcs en Lot-et-Garonne, une concertation locale a été organisée courant 2016 et coordonnée par un garant neutre et indépendant (réunions publiques, compte-rendu et rapport du garant partagés *via* un site internet dédié). Le Groupe a continué cette année le dialogue avec les parties prenantes locales, par une enquête publique et la poursuite de l'animation d'une gouvernance participative. Cette dernière consiste à associer les acteurs environnementaux, économiques, touristiques et sociaux locaux, parmi les représentants des collectivités territoriales et des associations, au développement du projet. Ainsi, outre un Comité de pilotage global, un Comité Aménagement s'est réuni mensuellement pour suivre les dossiers relatifs aux réseaux et aux équipements publics. D'autres instances, le Comité Économique, le Comité Entreprises et le Comité Environnement se sont également réunis pendant les différents stades d'avancement du projet. Le Comité Économique regroupe l'ensemble des acteurs du territoire et vise à favoriser les partenariats et le recours aux entreprises et prestataires locaux (en particulier dans les domaines touristiques et du bâtiment). Le Comité Entreprises, en partenariat avec les chambres consulaires et les organisations professionnelles, travaille plus spécifiquement sur l'information et l'aide à la structuration des entreprises en préparation des appels d'offres en prévision de la construction. Le Comité Environnement définit les indicateurs de la politique environnementale et les suivra dans le temps. Enfin, un Comité Emploi, avec la collaboration de Pôle Emploi du Département et de la Région, sera également mis en place pour préparer les phases de recrutement et formation précédant l'ouverture.

Par ailleurs, une enquête publique a été menée sur l'été 2017 dans le cadre des demandes de permis de construire et d'autorisation environnementale unique déposées en septembre 2016. L'ensemble des dossiers ainsi que les registres d'enquête publique ont été mis à disposition du public dans les mairies de Pindères et de Beauziac, et ce durant toute la durée de l'enquête. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à l'autorisation environnementale unique ainsi qu'aux permis de construire. Cet avis a permis la délivrance de l'autorisation des permis de construire sur les communes de Pindères et de Beauziac en septembre 2017, et de l'autorisation unique environnementale en octobre 2017. Le projet de Center Parcs en Lot-et-Garonne dispose désormais des autorisations permettant sa réalisation.

Autres projets à l'étude en France

Concernant les autres projets de Center Parcs projetés au Rousset (Saône-et-Loire) et à Poligny (Jura), le Groupe reste convaincu de l'attractivité touristique de ces territoires et de sa capacité à répondre aux attentes des collectivités en matière de retombées sociales, économiques et fiscales, et aux exigences environnementales.

À la suite des débats publics tenus en 2015 et des études techniques et environnementales complémentaires réalisées courant 2016 (ressource en eau, assainissement, accès aux sites), le Groupe s'est trouvé confronté aux recours des PLU des communes du Rousset-Marizy et de Poligny et a donc dû suspendre le développement des deux projets. Pierre & Vacances-Center Parcs reprendra les études dès que ces PLU seront définitivement validés.

Quant au développement d'un Center Parcs en Isère, à Roybon, le Groupe a travaillé depuis l'origine du projet en collaboration avec les partenaires locaux. Le développement de ce Domaine est en attente de décisions administratives. En décembre 2016, la cour administrative d'appel de Lyon a confirmé la validité de l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre des espèces protégées. Le Groupe attend la décision du conseil d'état sur le pourvoi qu'il a déposé concernant l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre de loi sur l'eau.

Pour le projet Villages Nature® Paris, un Comité de Suivi des Engagements Développement Durable, placé sous l'égide du préfet de Seine-et-Marne, a été mis en place. Ce « Comité consultatif du Développement Durable de Villages Nature® Paris » (CCDD) est organisé selon un principe de gouvernance à cinq issu du Grenelle de l'Environnement. Il est donc composé de cinq « collèges » : Villages Nature® Paris, collectivités territoriales et groupements intercommunaux, professionnels de l'économie et du tourisme, société civile, services de l'État. Il se réunit au moins une fois par an pour suivre les engagements de développement durable du projet et formuler des recommandations. Ce Comité est intervenu en phase construction et continuera son travail en phase exploitation.

Concertation sur les autres projets européens

Pour les projets européens, la méthode de concertation est définie en fonction du contexte et des procédures locales. Ainsi, pour le sixième Center Parcs qui ouvrira en 2018 en Allemagne à Allgäu (Baden-Württemberg), un Comité a été formé depuis le début du projet. Composé d'associations environnementales, des représentants des différentes collectivités locales et d'experts indépendants, il a travaillé sur l'impact de la fréquentation des clients de Center Parcs sur les espaces environnants et s'assure du bon développement d'une offre touristique valorisant les attraits culturels, naturels et les produits du terroir de la région. Cette année, l'accent a été mis sur la communication auprès des riverains et des habitants de la région par le biais de communication dans la presse, de réunions d'information sur le projet et de visites du site. Par ailleurs, des dispositifs ont été mis en place pour permettre aux entreprises locales de participer aux appels d'offres (réunions d'information, mise en place d'un contact dédié) et aux habitants de la région de postuler aux futures offres d'emploi qui paraîtront lors de l'ouverture du site.

3.5.2 Contribuer au dynamisme économique local

Les sites du Groupe, de par leur activité, sont des acteurs majeurs de la vie économique et sociale locale. En termes d'emploi, l'activité d'un site génère des emplois directs – jusqu'à près de 600 pour un domaine Center Parcs – pour la plupart occupés par des locaux.

Cette année, à l'occasion de l'ouverture de Villages Nature® Paris, ce sont déjà 185⁽¹²⁾ emplois qui ont été créés, parmi lesquels 76 % habitent en Seine-et-Marne.

Par leur activité, les sites du Groupe participent également au dynamisme de l'économie locale à travers les dépenses engagées pour leur fonctionnement et celles des touristes, ces dépenses engendrant des emplois indirects et induits dans l'économie locale.

C'est ce qu'a mis en lumière l'étude⁽¹³⁾ d'empreinte locale réalisée cette année sur le Center Parcs Domaine des Bois Francs situé en Normandie. 15,5 millions d'euros sont injectés chaque année dans l'économie locale contribuant ainsi à la création de la richesse locale (PIB) à hauteur de 20 millions d'euros par l'intermédiaire du PIB généré par le domaine lui-même, à travers ses achats auprès des fournisseurs locaux, les dépenses des salariés directs et indirects du Domaine, les dépenses des touristes et les impôts versés auprès des administrations publiques locales.

Les achats effectués localement sont suivis, tant en phase de construction – sur les projets Français – qu'en phase exploitation (voir 3.3.3).

3.5.3 Démarche achats responsables

Les achats du Groupe représentent environ 700 millions d'euros sur l'exercice 2016/2017 (hors Les Senioriales) dont 99,87 % auprès de fournisseurs Européens. 55,1 % des achats sont réalisés auprès de fournisseurs français et moins de 1 % auprès de fournisseurs dans des pays considérés comme « à risque », notamment en Chine⁽¹⁴⁾.

Environ 70 % des dépenses font l'objet de contrats cadres groupe établis auprès de fournisseurs référencés. Le solde est effectué directement par les sites auprès de fournisseurs avec des contrats locaux.

Le cadre de la Politique Achats

Le Groupe inscrit ses relations avec ses fournisseurs dans le cadre du Label « Relations Fournisseurs et Achats Responsables » obtenu en 2016, pour 3 ans. Les exigences du label se sont récemment renforcées avec l'entrée en vigueur de la norme ISO 20400.

Les axes de travail majeurs de 2016/2017

Deux axes de travail majeurs ont été développés cette année et se poursuivront en 2017/2018 : la réalisation d'une cartographie des risques éthiques, sociétaux (santé et sécurité des personnes, droits de l'Homme, libertés fondamentales, corruption) et environnementaux ; la formalisation de la politique d'achats responsables pour le Groupe.

Cartographie des risques éthiques, sociétaux et environnementaux

La cartographie des risques éthiques, sociétaux et environnementaux réalisée en 2017 s'est appuyée sur une analyse macro des familles d'achats en appréciant :

- ◆ les risques éthiques, environnementaux et sociétaux intrinsèques à chaque famille d'achats le long de la chaîne de valeur et selon les domaines de responsabilité issus du référentiel ISO 26000 ;
- ◆ leur hiérarchisation en fonction de l'impact, de la probabilité d'occurrence, et du niveau de maîtrise face à ces derniers, au regard de différents facteurs : la visibilité auprès des clients, le volume des achats, la nature des marchés fournisseurs ainsi que les enjeux prioritaires identifiés dans la politique développement durable du Groupe.

Cette analyse a permis d'identifier que la maintenance, les produits chimiques et d'entretien, les prestations de blanchisserie, de nettoyage et d'entretien, la construction, la literie, les produits à usage unique et le mobilier intérieur et extérieur sont les familles d'achats

les plus risquées pour le Groupe. Ce travail en cours sur le périmètre fournisseurs/sous-traitants s'inscrit dans la rédaction du plan de vigilance effectué en concertation avec les parties prenantes internes. Il sera assorti de plans d'actions de prévention et d'atténuation des risques identifiés. Ce plan, ainsi que son dispositif de suivi, sera élaboré durant le prochain exercice fiscal et il sera mis à jour bi-annuellement.

Ces catégories font l'objet de contrats cadres et sont directement pilotées par les acheteurs qui, en plus de gérer et suivre les contrats, veillent à proposer les solutions les plus adaptées aux besoins et s'assurent de la qualité des produits ou services achetés en prenant en compte la chaîne d'approvisionnement.

Définition de la Politique d'achats responsables

La Direction Achats contribue à la démarche de responsabilité du Groupe en instaurant une relation privilégiée et un accompagnement des fournisseurs dont la performance globale est étroitement liée à celle du Groupe. La politique d'achats responsables a été formalisée cette année et 4 axes prioritaires ont été définis :

Etre un partenaire économique durable des territoires

La Direction Achats s'engage à avoir un impact sociétal positif, et en particulier sur les territoires, en ayant recours le plus possible aux PME et entreprises locales lorsque cela est possible et pertinent ainsi qu'au Secteur Adapté et Protégé.

Les dépenses engagées auprès des fournisseurs et prestataires participent, en cascade, à la dynamique économique dans les différents territoires. Le Groupe suit particulièrement deux indicateurs :

- ◆ la part des achats locaux en phase construction, et la part des achats locaux en exploitation. Ainsi sur le dernier exercice, 67 % des achats construction France ont été réalisés à moins de 100 km des chantiers des résidences Pierre & Vacances de Méribel et de Deauville et de l'extension du Center Parcs de Moselle ;
- ◆ concernant la part des achats locaux en phase exploitation, l'indicateur calculé l'an passé sur le Center Parcs Domaine du Bois aux Daims a été élargi à l'ensemble des Center Parcs France. Ainsi, 21 % des achats des Center Parcs France ont été effectués localement. L'objectif pour 2018 et les années suivantes est de suivre et faire augmenter ce pourcentage en identifiant des contrats qui pourraient être relocalisés.

(12) Au 30/09.

(13) Étude réalisée par EY – Sur le Center Parcs Bois Francs, en Normandie.

(14) Selon le référentiel du Business Social Compliance Initiative.

Concernant le recours au secteur protégé et adapté, un guide a été réalisé cette année, en collaboration avec la Mission Handicap, à destination des acheteurs afin de leur indiquer les bonnes pratiques d'achats auprès de ce secteur. Le montant des dépenses auprès des fournisseurs issus du Secteur Protégé et Adapté a atteint 491 milliers d'euros HT en 2016/2017. Ce chiffre est en augmentation de 22 % par rapport à l'exercice précédent.

L'objectif fixé pour 2018 : 100 % des acheteurs formés au recours au secteur du travail protégé et adapté (STPA) et aux structures de l'insertion par l'activité économique (SIAE) ;

Responsabiliser les acheteurs et les clients internes

Le Groupe s'engage à mettre en œuvre des formations à destination des acheteurs et des clients internes aux enjeux du développement durable mais également à la loyauté des pratiques dans les achats et dans les relations avec les fournisseurs. L'objectif pour 2018 : 100 % des acheteurs ont une part de leur rémunération variable indexée sur des objectifs Achats Responsables ;

Construire une base fournisseur responsable

Le Groupe s'engage à favoriser et à travailler avec des fournisseurs volontaires dans la maîtrise de leurs impacts environnementaux, sociaux et sociétaux. Les objectifs pour 2018 sont :

- ◆ finalisation de la cartographie des risques RSE sur la chaîne d'approvisionnement ;
- ◆ évaluation des performances RSE des fournisseurs principaux présents dans les familles d'achats identifiés comme « à risques élevés » et mise en place de plans d'amélioration ;
- ◆ maintien du Label Relations Fournisseurs et Achats Responsables ;

3.5.4 Politique de mécénat Groupe

À l'occasion de ses 50 ans, le Groupe a choisi de formaliser et renforcer sa politique de mécénat en créant une Fondation d'entreprise.

Dans la continuité de la volonté du Groupe de créer des liens entre les individus et avec les territoires, la Fondation d'entreprise prolonge ses engagements sociétaux. Sa vocation est de contribuer à la vitalité des territoires et à la création de lien social, notamment dans les régions où le Groupe est implanté (en France et à l'international), en soutenant des projets d'intérêt général porteurs de dynamiques sociales, économiques et environnementales au bénéfice des populations locales.

Les trois domaines d'intervention sont :

- ◆ La découverte de la nature et l'accès aux activités de loisirs pour tous ;

Acheter des produits et des services responsables

Le Groupe s'engage à intégrer des spécifications RSE dans les appels d'offres et à les prendre en compte dans la sélection finale des fournisseurs et prestataires sur les familles d'achats identifiées comme « à risques élevés ».

L'objectif pour 2018 : 100 % des appels d'offres sur les catégories identifiées comme « à risques élevés » intègrent des spécifications RSE réductrices pour la sélection du fournisseur.

Les sujets complémentaires approfondis en 2016/2017

Par ailleurs, le Groupe a choisi d'engager un travail en profondeur sur deux sujets complémentaires :

- ◆ l'équité financière vis-à-vis des fournisseurs par le suivi du délai moyen de paiement : en 2015/2016, le délai moyen de paiement s'est amélioré de 4 jours versus 2014/2015 ⁽¹⁵⁾, il est désormais de 50 jours ;
- ◆ la lutte contre la corruption notamment grâce à l'élaboration d'une charte éthique Achats qui sera signée par tous les acheteurs d'ici fin 2017. Les documents seront assortis d'un dispositif d'alerte interne et externe anonyme, conformément à la loi Sapin 2 et au devoir de vigilance, en concertation avec le Département des Risques. Ce dispositif sera dans un second temps adapté afin de répondre aux exigences de la loi sur le devoir de vigilance.

- ◆ La revitalisation des lieux de transmission de la mémoire et des cultures locales ;
- ◆ La réinsertion des personnes en situation d'isolement et de fragilité économique et sociale.

La Fondation d'entreprise vient compléter les actions de mécénat déjà mises en place de manière ponctuelle par les marques ou les sites comme par exemple les partenariats de Center Parcs avec *Missing Chapter Foundation*, *Make a wish*, *Opkikker* ou encore le partenariat de maeva.com avec l'association « Je pars, tu pars, il part ».

La Fondation d'entreprise a lancé son premier appel à projets en octobre 2017 auprès d'associations locales en France, Hollande, Allemagne, Belgique, Espagne et au Royaume-Uni et a pour objectif de mettre en place les premiers partenariats début 2018.

Kids Climate Conference

Rendez-vous annuels, la *Kids Climate Conference*, organisée avec le WWF et des partenaires privés et des ONG comme le *Missing Chapter Foundation*, s'est déroulée cette année dans les Center Parcs de Erperheide en Belgique et de Hochsauerland en Allemagne. Pour cette 6^e année consécutive, Center Parcs a été un partenaire actif de cet événement visant à sensibiliser les enfants aux enjeux du changement climatique lors de 3 jours d'ateliers. Les enfants, âgés de 8 à 14 ans, ont réfléchi à la thématique « tu es ce que tu manges ».

(15) Selon les données disponibles à date.

3.6 Développer une offre de séjour inoubliable et responsable

3.6.1 Pour les clients de l'activité Tourisme

3.6.1.1 Enrichir l'expérience sur nos sites

Promotion d'un tourisme de proximité, ouvert sur les territoires

Le Groupe a un maillage unique sur les territoires français, allemand, néerlandais, belge et espagnol. Cette dimension géographique lui permet de se positionner comme le leader du tourisme de proximité en Europe et de réduire la distance parcourue par nos clients pour se rendre sur leur lieu de vacances (la distance moyenne parcourue par nos clients pour se rendre à un Center Parcs en France est de 244 km en moyenne). Une autre caractéristique de notre offre tient à la connexion de nos sites à la nature et aux territoires. Les résidences et villages Pierre & Vacances sont en effet localisés dans des destinations très variées et les domaines Center Parcs notamment dans des espaces forestiers. Tous offrent un accès privilégié aux sites touristiques et naturels de chaque région. C'est sur ce socle d'une offre touristique de proximité, ouverte sur les territoires que nous travaillons à enrichir l'expérience de nos clients.

Faire des choix d'exploitation responsables visibles pour nos clients

Le Groupe est à l'écoute des nouvelles attentes de ses clients qui sont à la recherche d'une expérience nouvelle mais aussi responsable. Une analyse des questionnaires clients montre en effet une forte corrélation entre la satisfaction des clients et les actions de développement durable mises en place sur le site. Parmi les 80 items de satisfaction, les actions de développement durable sur site (perception des actions prises sur le site en matière de tri des déchets, d'entretien des espaces verts...) figurent parmi les 20 sujets majeurs contribuant à la satisfaction des clients.

Le Groupe fait progressivement évoluer son offre pour proposer davantage de services et produits respectueux de l'environnement (produits d'accueil et kit d'entretien éco-labellisés, solutions de tri des déchets dans les logements, test de tri des biodéchets...). Par ces choix, visibles pour les clients, nous souhaitons les sensibiliser voire les inciter à adopter de nouvelles pratiques.

Enrichir l'expérience client par des activités tournées sur la nature et incitant les visiteurs à découvrir les richesses locales

Les attentes des clients évoluent également vers des vacances offrant une plus grande connexion à la nature, ouvertes sur les territoires et avec un large choix d'activités. Convaincus que la

sensibilisation de nos clients aux enjeux de la Planète passe par les enfants, nous développons des activités à destination des plus petits et des familles, enrichissant par là même l'expérience client. Center Parcs et la majorité des villages Pierre & Vacances disposent de « petites fermes » permettant aux enfants d'approcher et de découvrir les animaux. Par ailleurs, des activités de sensibilisation aux enjeux de la planète sont proposées : « Quand j'serai Grand, j'serai gardien de la forêt/fermier... » ou « Center Parcs Academy » à Center Parcs, et activités Eco'lidays au sein des villages Pierre & Vacances qui abordent des sujets comme l'énergie renouvelable, le rôle des abeilles, ou encore l'importance du tri des déchets à travers des activités ludiques.

L'expérience client passe également par le développement de nouveaux concepts d'hébergements insolites comme les maisons dans les arbres du Center Parcs Domaine du Bois aux Daims ou les nouveaux cottages thématiques du Center Parcs Domaine des Trois Forêts. Ces nouveaux types d'hébergements offrent une expérience insolite et haut de gamme qui inspire l'imaginaire dans un univers en référence à la nature ou au monde des enfants.

C'est sur Villages Nature® Paris que cette démarche est à ce jour la plus intégrée. Le concept basé sur l'harmonie entre l'homme et la nature a inspiré non seulement l'architecture des bâtiments mais également l'ambiance et les activités proposées dans les cinq univers récréatifs : l'Aqualagon, la Ferme BelleVie, les Jardins extraordinaires, la Forêt des légendes, la Promenade du lac (voir encart).

Par ailleurs, le Groupe souhaite faire de ses sites des portes ouvertes sur les territoires. Cela passe par l'offre d'activités mais également la promotion des produits du terroir auprès des clients. Tous les villages Pierre & Vacances ainsi que les domaines Center Parcs abritent une antenne ou un relais de l'office de tourisme local et des produits de la région sont proposés à la vente. De plus, sur Pierre & Vacances, les informations sur les activités à pratiquer à proximité sont présentées au sein de tous les établissements (résidences ou villages) et un partenariat est établi avec RendezvousCheznous sur toutes les résidences (un panel de 1 400 activités offertes en France); une application mobile qui permet faire découvrir les spécialités culinaires locales est disponible sur 35 destinations; 30 résidences sont labellisées « Découvertes Locales » (recommandations de balades, de visites culturelles, d'excursions axées sur la découverte du territoire et du savoir-faire local); enfin, l'application mobile « Planet P&V » valorise les activités disponibles autour des sites en délivrant des informations pratiques sur la région (gastronomie, concerts, expositions, balades, etc.).

Villages Nature® Paris : au-delà des normes, intégrer le développement durable dans l'expérience client

À Villages Nature® Paris, les visiteurs peuvent profiter d'un dépaysement total aux portes de Paris. La singularité de ce nouveau site tient à son ambition de proposer aux visiteurs une expérience et une vision optimiste et moderne du tourisme de demain. Proche des grandes métropoles et facilement accessible en transport (à 32 km de Paris et à 6 km de Disneyland® Paris près d'un carrefour d'infrastructure de transports : 1^{er} hub TGV de France, proche de l'aéroport de Roissy Charles-de-Gaulle et d'Orly, gare RER de Marne-la-Vallée Chessy, autoroute A4, bus, etc.), cette destination est résolument engagée dans la transition énergétique grâce à la géothermie et connectée à la nature à travers cinq univers récréatifs.

La Ferme BelleVie	Les Jardins Extraordinaires	L'Aqualagon	La Promenade du lac	La Forêt des légendes
Apiculture	Rencontre avec le jardinier	Aquabike	Survie dans les bois	Atelier créatif nature
Balade en poney	Jeu exploration en famille	Aquajump	Running nature	Construction de cabanes
Apprenti-fermier		Bébés nageurs	Kids club	
Jardinier Bio		Aquaslide	Parcours santé	

3

3.6.1.2 Être à l'écoute du client et sans cesse améliorer la qualité de nos produits et prestations

La satisfaction des clients est au cœur de la stratégie du Groupe. Aussi, nous mettons tout en œuvre pour établir une relation personnalisée, différenciante et continue avec nos clients. Nous sommes à leur écoute pour améliorer la qualité de nos prestations et leur garantir un séjour inoubliable.

Des indicateurs clairs et consolidés pour piloter la démarche qualité

Le degré de satisfaction des clients est suivi et analysé grâce à des questionnaires envoyés après chaque séjour. Deux indicateurs majeurs sont consolidés pour suivre la satisfaction client : la satisfaction globale et le NPS (net promoter score) correspondant à la différence entre le nombre de « promoteurs » et le nombre de « détracteurs » à la question « recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille ? ».

Au total, sur 2016/2017, 217 530 questionnaires de satisfaction clients ont été traités pour la marque Center Parcs et plus de 111 000 pour la marque Pierre & Vacances. Le taux de satisfaction globale de 81,9 % est resté stable pour Center Parcs et également pour Pierre & Vacances (86,3 %) avec une augmentation de 1,6 point de clients enchantés de leur séjour. Le NPS demeure positif pour les deux marques et continue sa progression (+ 15,7 points depuis l'exercice 2012/2013 pour Pierre & Vacances). Ces bons résultats sont confirmés par une intention de retour élevée : plus de 89,3 % pour Pierre & Vacances et 90,2 % pour Center Parcs.

Dans une volonté d'amélioration continue, une plateforme « Feedback » est en place afin que les collaborateurs sur site, en contact direct avec les clients, puissent également donner leur avis sur les nouveaux produits, services et rénovations. Les choix d'investissement et d'amélioration des prestations sur les sites peuvent ainsi être faits en fonction des retours clients et collaborateurs pour traiter les principaux sujets d'insatisfaction. Ces retours enrichissent également le travail sur les normes et standards.

Les normes et standards

Un travail sur les normes et standards de marque a été initié en 2016 sur Pierre & Vacances pour garantir une qualité constante de l'offre et valoriser l'expérience client. Cette démarche a été déployée cette année pour les parties hébergement et accueil. L'objectif est de l'étendre sur l'ensemble du parcours client (équipement, animation, restauration...). Des actions spécifiques à la démarche

développement durable ont été intégrées à ces standards (ex. le tri des déchets pour la partie hébergement ou les supports de communication clients « faisons plus ensemble »).

Mobiliser les équipes

La formation de nos collaborateurs à la Démarche de Service a, comme chaque année, une place fondamentale dans notre stratégie pour garantir le meilleur service à nos clients (voir partie formation page 78).

En complément, une démarche de *Lean Management* a été lancée sur le périmètre Pierre & Vacances France. Ce projet vise à simplifier les modes de fonctionnement sur sites et au siège au bénéfice de la relation client. Le *Lean Management* apporte aux équipes des méthodes et outils de travail afin de gagner en efficacité avec un triple objectif : la satisfaction des clients, l'amélioration des conditions de travail et l'implication des collaborateurs, et l'évolution des pratiques managériales. Ce projet – nommé « *Bee Lean* » chez Pierre & Vacances et « *Be my Guest* » chez Adagio – a été initié fin 2016 et déployé en mars 2017. Trois outils fondamentaux sont à présent en place et suivis par une grille d'auto-évaluation. La méthode sera déployée à Pierre & Vacances Espagne sur l'exercice prochain.

En plus de la démarche *Lean*, le Groupe est convaincu que la satisfaction des clients passe par celle des collaborateurs. C'est pourquoi le baromètre *Happy@Work* a été reconduit cette année afin de mesurer le bien-être et l'engagement des salariés (voir partie formation page 78).

Le digital, pour une expérience client plus fluide

Pour répondre aux nouveaux modes de consommation, un nouvel axe de travail a été engagé sur la dématérialisation du parcours client. Cela a débuté avec le développement des applications mobiles (Planet Pierre & Vacances, Planet Center Parcs et Villages Nature® Paris) qui donnent accès avant et pendant le séjour à toutes informations pratiques sur les sites, les logements et les activités avec la possibilité de les réserver et de payer.

De nouveaux process et services ont également été mis en place pour simplifier certaines étapes comme le *check-in* en ligne (ou via les applications) afin d'accéder plus rapidement à son logement ou la facture dématérialisée.

Villages Nature® Paris : vers un parcours 100 % dématérialisé

Villages Nature® Paris va encore plus loin dans la dématérialisation du parcours client. Les visiteurs sont encouragés à télécharger l'application mobile « Villages Nature® Paris » pour les accompagner tout au long de leur séjour : informations pratiques, *check-in*, réservation et paiements des activités et des services sont accessibles depuis leurs smartphones et/ou tablettes. De plus, les clients disposent d'un bracelet « *Village Pass* » leur permettant d'accéder à leur logement, à l'Aqualagon et fait office de contremarque digitale pour profiter des activités réservées. Les équipes de Villages Nature® Paris sont quant à elles équipées du PDA (*Park Digital Assistant*) afin de valider les *check-in* et de contrôler les *vouchers* digitaux des clients.

3.6.1.3 Multiplier les canaux de communication et d'échanges avec les clients

Étant donné la place croissante des sites d'avis et de l'utilisation des réseaux sociaux par les clients, l'e-réputation est un enjeu majeur pour le Groupe. Pierre & Vacances-Center Parcs a donc la volonté d'approfondir sa relation avec ses clients *via* ces nouveaux canaux. Pour cela, une équipe dédiée, la « *Social Room* », a été formée en juillet en 2016. Elle est en charge de répondre aux sollicitations des clients sur les réseaux sociaux et site d'avis avant, pendant et après leur séjour. De plus, la notation des résidences et domaines sur les sites d'avis permet également de reconnaître le travail engagé par les équipes pour satisfaire les clients, et constitue des attestations de la qualité de nos prestations. En 2017, 118 résidences Pierre & Vacances, Center Parcs et Maeva ont été récompensées du certificat d'excellence de *TripAdvisor* soit une hausse de plus de 55 % (76 sur ces 3 dernières marques en 2016), 15 Center Parcs et

Pierre & Vacances ont reçu le prix *Travellers'Choice* et 14 domaines Center Parcs ont reçu le « *Holidayparks* » de Zoover.

La protection des données

La gestion des données des clients est un véritable enjeu pour le Groupe : mieux connaître les clients permet de lui délivrer une expérience plus personnalisée et satisfaisante. Conscient que la protection des données personnelles est une préoccupation majeure des clients et des collaborateurs, le Groupe accorde une importance particulière à ce sujet. Aussi, une démarche d'évaluation du système de collecte, de stockage et de traitement des données a été menée cette année. Elle sera poursuivie sur le prochain exercice et concernera tant les clients que les partenaires et collaborateurs.

3.6.2 Établir une relation durable avec les propriétaires

Depuis près de 50 ans, des milliers de propriétaires individuels ont fait confiance à Pierre & Vacances-Center Parcs et choisi d'acquérir un bien immobilier et d'en confier la gestion au Groupe. Outre la rentabilité financière de ces biens, les propriétaires accèdent à de nombreux services et avantages (gestion complète, accompagnement dans la revente, offres promotionnelles exclusives...) et sont accompagnés tout au long de leur bail. La légère baisse du nombre de lots détenus par les propriétaires (de 8 % par rapport à 2015/2016) est liée principalement à la diminution du nombre d'appartements gérés par le Groupe et la diversification des offres de gestion avec le développement de *maeva.com*. cf. page 9).

Les messages postés sur le site internet reçoivent une réponse en moins de 24h et un outil de gestion de la relation propriétaire permet de tracer l'ensemble des échanges. Cet historique permet de mieux connaître les propriétaires et de mieux répondre à leurs demandes.

Par ailleurs, la digitalisation des outils de communication a été poursuivie cette année comme le renouvellement digital du bail, l'accès à des informations très détaillées sur son contrat, sa résidence, les projets de rénovation des appartements (ex. des planches déco ou films 3D) ou des simulations en ligne des différentes formules de baux.

La satisfaction des propriétaires étant fondamentale pour notre Groupe, plusieurs indicateurs sont attentivement suivis. Le taux de

satisfaction – calculé sur le même mode que celui des clients – est de 89,3 % cette année et marque une légère baisse par rapport à l'an passé (90,6 %) ; la volumétrie des litiges est en baisse de 21 % rapport à l'exercice précédent. Enfin, le délai moyen de traitement de ces litiges en très légère baisse (1,8 jour en 2016/2017 contre 2 jours en 2015/2016).

Informations complémentaires

Les risques environnementaux sont traités dans la partie « Gestion des risques », page 12. Par ailleurs, les activités du Groupe (développement immobilier et exploitation touristique) n'intégrant pas des process de fabrication, l'utilisation des matières premières est indirectement traitée dans la partie 3.3 et 3.5.3. L'approche de l'économie circulaire est traitée dans la partie 3.3.2. Le devoir de vigilance est traité dans la partie 3.5.3 (Démarche achats responsables), le périmètre sera élargi au prochain exercice aux sites et filiales du Groupe.

Le tableau de concordance des informations sociales, environnementales et sociétales relatives au décret n° 2012-557 du 24 avril 2012 se trouve en page 214.

Retrouvez le détail des indicateurs dans le résumé du protocole de reporting extra-financier sur www.groupepvcpc.com.

3.7 Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion

Exercice clos le 30 septembre 2017

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC⁽¹⁶⁾ sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des Commissaires aux Comptes de la société Pierre et Vacances, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 30 septembre 2017, présentées dans le rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, préparées conformément aux référentiels utilisés par la Société, composés des protocoles de reporting extra-financier de septembre 2017 (ci après les « Référentiels ») dont un résumé est accessible sur le site internet du Groupe⁽¹⁷⁾.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, des normes professionnelles et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- ♦ d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- ♦ d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre septembre et novembre 2017 sur une durée totale d'intervention d'environ six semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000⁽¹⁸⁾.

(16) Portée d'accréditation disponible sur www.cofrac.fr.

(17) http://www.groupepvcp.com/fr/135/developpement_durable/publications

(18) ISAE 3000 Assurance engagement other than audit or reviews of historical information.

1. Attestation de présence des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent.

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même code avec les précisions apportées dans l'encart « périmètre de reporting » au chapitre 3.1.3 « Notre organisation ».

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

2. Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE

Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des Directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- ◆ d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- ◆ de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des Informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE ;

Nous avons déterminé la nature et l'étendue de nos tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les Informations RSE que nous avons considérées les plus importantes ⁽¹⁹⁾ :

- ◆ au niveau du siège de la Société, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données et nous avons vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ;
- ◆ au niveau d'un échantillon représentatif d'entités et de sites que nous avons sélectionnés ⁽²⁰⁾ en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. Les entités sélectionnées représentent 19 % des effectifs et 29 % des consommations d'énergies, les tests de détails ayant porté sur un site de chaque entité sélectionnée.

(19) Informations sociales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : les effectifs (moyenne annuelle), le taux de rotation, le taux d'absentéisme, le taux de fréquence et de gravité des accidents du travail.
- Informations qualitatives : l'emploi (les embauches et les licenciements), l'organisation du temps de travail, les conditions de santé-sécurité au travail, les politiques mises en œuvre en matière de formation.

Informations environnementales et sociétales :

- Indicateurs (informations quantitatives) : les consommations d'énergies et d'eau, les émissions de GES (scope 1 et 2), les volumes de déchets produits et le taux de tri (pour les Center Parcs).
- Informations qualitatives : la politique générale en matière environnementale les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique les relations avec les parties prenantes, les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre générés du fait de l'activité de la société, notamment l'usage des biens et services qu'elle produit, l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale.

(20) L'entité Pierre & Vacances Espagne et l'un de ses sites (Pierre & Vacances Salou). L'entité Center Parcs France et l'un de ses sites (Center Parcs Trois Forêts).

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillons que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

Conclusion

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées de manière sincère conformément aux Référentiels.

Paris-La Défense, le 5 décembre 2017

L'Organisme Tiers Indépendant

ERNST & YOUNG et Associés

Éric Duvaud
Associé développement durable

Bruno Perrin
Associé

Cette page est laissée intentionnellement blanche.

4

ÉTATS FINANCIERS

4.1	États financiers consolidés annuels	106
4.1.1	Compte de résultat consolidé	106
4.1.2	État du résultat global	106
4.1.3	Bilan consolidé	107
4.1.4	Tableau des flux de trésorerie consolidé	108
4.1.5	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	109
4.1.6	Notes annexes aux comptes consolidés	110
	<i>Sommaire détaillé des notes annexes</i>	110
4.2	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	162
4.3	États financiers sociaux annuels	166
4.3.1	Compte de résultat	166
4.3.2	Bilan	168
4.3.3	Annexe aux comptes sociaux	170
	<i>Sommaire détaillé des notes annexes</i>	170
4.3.4	Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	188
4.3.5	Informations sur les délais de paiement	189
4.4	Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	190



4.1 États financiers consolidés annuels

4.1.1 Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Note	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Chiffre d'affaires	26	1 425 309	1 372 624
Achats et services extérieurs	27	- 998 611	- 942 302
Charges de personnel	28	- 342 013	- 324 162
Amortissements et provisions	29	- 53 064	- 62 131
Autres produits d'exploitation	30	26 901	17 488
Autres charges d'exploitation	30	- 14 275	- 19 587
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	3	44 247	41 930
Autres produits opérationnels	3/31	15 241	4 241
Autres charges opérationnelles	3/31	- 21 401	- 8 662
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	3	38 087	37 509
Produits financiers	32	3 035	2 250
Charges financières	32	- 48 016	- 28 020
RÉSULTAT FINANCIER		- 44 981	- 25 770
Impôts sur les résultats	33	- 15 426	- 13 687
Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence	8	- 34 382	- 5 562
RÉSULTAT NET		- 56 702	- 7 510
Dont :			
♦ Part du Groupe		- 56 727	- 7 432
♦ Participations ne donnant pas le contrôle		25	- 78
Résultat net part du Groupe par action (en euros)	34	- 5,95	- 0,82
Résultat net part du Groupe dilué par action (en euros)	34	- 5,95	- 0,82

4.1.2 État du résultat global

(en milliers d'euros)	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
RÉSULTAT NET	- 56 702	- 7 510
Différence de conversion	- 219	- 214
Partie efficace des instruments financiers de couverture	0	298
Impôts différés	0	- 103
Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)	- 219	- 19
Écarts actuariels sur engagements de retraite	2 319	- 1 679
Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)	2 319	- 1 679
Autres éléments du résultat global après impôts	2 100	- 1 698
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL	- 54 602	- 9 208
Dont :		
♦ part du Groupe	- 54 627	- 9 130
♦ participations ne donnant pas le contrôle	25	- 78

4.1.3 Bilan consolidé

Actif

(en milliers d'euros)	Note	30/09/2017	30/09/2016
Écart d'acquisition	4	158 951	158 951
Immobilisations incorporelles	5	122 150	122 407
Immobilisations corporelles	7	257 683	269 638
Titres mis en équivalence	8	6 838	10 823
Actifs financiers disponibles à la vente	9	1 629	1 631
Autres actifs financiers non courants	10	44 450	25 333
Actifs d'impôts différés	33	88 877	89 739
ACTIFS NON COURANTS	3	680 578	678 522
Stocks et encours	11/12/24	185 880	209 808
Clients et comptes rattachés	13/24	268 229	239 673
Autres actifs courants	14/24	187 965	200 627
Actifs financiers courants	14/24	78 855	37 462
Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	86 842	88 549
ACTIFS COURANTS	3	807 771	776 119
TOTAL DE L'ACTIF	3	1 488 349	1 454 641

Passif

(en milliers d'euros)	Note	30/09/2017	30/09/2016
Capital social		98 017	98 017
Primes d'émission		21 276	21 276
Actions propres		- 5 541	- 5 704
Autres éléments du résultat global		- 3 171	- 5 272
Réserves		273 000	278 071
Résultat consolidé		- 56 727	- 7 432
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	16	326 854	378 956
Participations ne donnant pas le contrôle		24	- 41
CAPITAUX PROPRES		326 878	378 915
Dettes financières à long terme	18	277 188	285 010
Provisions à caractère non courant	17	58 531	26 718
Passifs d'impôts différés	33	5 521	6 296
Autres passifs non courants	23/24	149	862
PASSIFS NON COURANTS	3	341 389	318 886
Dettes financières à court terme	18	18 435	10 475
Provisions à caractère courant	17	7 458	7 423
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22/24	319 109	298 402
Autres passifs courants	23/24	452 686	418 600
Passifs financiers courants	23/24	22 394	21 940
PASSIFS COURANTS	3	820 082	756 840
TOTAL DU PASSIF	3	1 488 349	1 454 641

4.1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(en milliers d'euros)

	Note	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Opérations d'exploitation			
Résultat net consolidé		- 56 702	- 7 510
Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)		44 768	45 072
Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat		2 410	1 490
Plus et moins-values de cession		421	445
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		34 383	5 562
Coût de l'endettement financier net	32	30 215	19 286
Variation de juste valeur de l'option de monétisation de l'ORNANE		15 662	5 755
Charge d'impôt (y compris impôts différés)	33	15 426	13 687
Capacité d'autofinancement générée par l'activité		86 582	83 787
Intérêts nets payés		- 28 963	- 18 033
Impôts payés		- 14 572	- 14 174
Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt		43 047	51 580
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel)		- 6 528	- 7 945
Stocks et en cours	11/24	20 075	4 361
Autres éléments du besoin en fonds de roulement	11/24	- 26 603	- 12 306
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (I)		36 519	43 635
Opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	5 / 7	- 34 741	- 31 889
Acquisitions d'immobilisations financières		- 2 355	- 1 970
Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)		0	- 2 350
Sous-total des décaissements		- 37 096	- 36 209
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		3 133	2 204
Cessions d'immobilisations financières		3 524	940
Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)		9 753	0
Sous-total des encaissements		16 410	3 144
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)		- 20 686	- 33 065
Opérations de financement			
Augmentation de capital en numéraire de la société mère	18	0	22 440
Acquisitions et cessions d'actions propres	16	163	75
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		0	- 49
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	18	18 342	65 970
Remboursements d'emprunts	18	- 44 468	- 51 139
Autres flux liés aux opérations de financement (dont effet de change)		- 25	- 56
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)		- 25 988	37 241
VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (IV = I + II + III)		- 10 154	47 811
Trésorerie d'ouverture (V)	15	87 425	39 614
Trésorerie de clôture (VI = IV + V)	15	77 271	87 425

4.1.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions	Capital d'émission	Primes	Actions propres détenues	Différences de conversion	Réserves de juste valeur (instruments financiers de couverture principa- lement)	Résultats consolidés	Capitaux propres part du Groupe	Partici- pations ne donnant pas le contrôle	Total capitaux propres	
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2015											
	8 821 551	88 216	8 637	- 11 554	286	- 116	290 148	- 11 536	364 081	84	364 165
Autres éléments du résultat global					- 214	195			- 19		- 19
Écarts actuariels sur engagements de retraite							- 1 679	- 1 679			- 1 679
Résultat net							- 7 432	- 7 432	- 78		- 7 510
Résultat global total		0	0	0	- 214	195	- 1 679	- 7 432	- 9 130	- 78	- 9 208
Augmentation de capital	980 172	9 801	12 639						22 440		22 440
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues				5 850			- 5 775		75		75
Charges liées aux plans d'options							1 490	1 490			1 490
Autres mouvements									0	- 47	- 47
Affectation résultat							- 11 536	11 536	0		0
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2016											
	9 801 723	98 017	21 276	- 5 704	72	79	272 648	- 7 432	378 956	- 41	378 915
Autres éléments du résultat global					- 218	0			- 218		- 218
Écarts actuariels sur engagements de retraite							2 319	2 319			2 319
Résultat net							- 56 727	- 56 727	25		- 56 702
Résultat global total		0	0	0	- 218	0	2 319	- 56 727	- 54 626	25	- 54 601
Distribution de dividendes									0		0
Variation des actions auto-détenues				163			- 49		114		114
Charges liées aux plans d'options							2 410	2 410			2 410
Autres mouvements									0	40	40
Affectation résultat							- 7 432	7 432	0		0
SOLDE AU 30 SEPTEMBRE 2017											
	9 801 723	98 017	21 276	- 5 541	- 146	79	269 896	- 56 727	326 854	24	326 878

4.1.6 Notes annexes aux comptes consolidés

Sommaire détaillé des notes annexes

Préambule	111	NOTE 22 Dettes fournisseurs et comptes rattachés	149
NOTE 1 Principes comptables	111	NOTE 23 Autres passifs courants et non courants	149
NOTE 2 Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation	118	NOTE 24 Variation du besoin en fonds de roulement	150
Information sectorielle	126	NOTE 25 Échéancier des créances et des dettes	150
NOTE 3 Informations par secteur opérationnel	126	Analyse des principaux postes du compte de résultat	150
Analyse des principaux postes du bilan	128	NOTE 26 Chiffre d'affaires	150
NOTE 4 Écarts d'acquisition	128	NOTE 27 Achats et services extérieurs	151
NOTE 5 Immobilisations incorporelles	128	NOTE 28 Charges de personnel	152
NOTE 6 Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	129	NOTE 29 Dotations nettes aux amortissements et provisions	153
NOTE 7 Immobilisations corporelles	131	NOTE 30 Autres charges et produits d'exploitation	153
NOTE 8 Titres mis en équivalence	132	NOTE 31 Autres charges et produits opérationnels	153
NOTE 9 Actifs financiers disponibles à la vente	134	NOTE 32 Résultat financier	154
NOTE 10 Autres actifs financiers non courants	134	NOTE 33 Impôts sur les bénéfices et impôts différés	154
NOTE 11 Stocks et encours	134	NOTE 34 Résultat par action	156
NOTE 12 Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks	135	Autres analyses	157
NOTE 13 Clients et comptes rattachés	136	NOTE 35 Effectifs	157
NOTE 14 Autres actifs courants	137	NOTE 36 Engagements hors bilan	157
NOTE 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie	138	NOTE 37 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	159
NOTE 16 Capitaux propres Groupe	138	NOTE 38 Identification de la société mère consolidante	159
NOTE 17 Provisions	139	NOTE 39 Transactions avec les parties liées	160
NOTE 18 Dettes financières	142		
NOTE 19 Instruments Financiers	146		
NOTE 20 Instruments de couverture	146		
NOTE 21 Risques de marché	146		

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 21 novembre 2017, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2017.

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 2016/2017 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2017 (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 2016/2017 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2015/2016 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2016 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation (cf. paragraphe 1.2 – Évolution du référentiel comptable).

1.2 - Évolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2016, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2016/2017.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués sur l'exercice 2016/2017 et non anticipés dans les états financiers de l'exercice 2015/2016 correspondent à :

- ◆ les amendements à IAS 1 « Présentation des états financiers » sur les informations à fournir ;
- ◆ les amendements à IAS 16 « Immobilisations corporelles » et IAS 38 « Immobilisations incorporelles » qui clarifient les modes d'amortissement et de dépréciations acceptables ;
- ◆ les amendements apportés à IFRS 11 « Partenariats » sur la comptabilisation des acquisitions de participations dans des activités conjointes ;
- ◆ les amendements résultant des processus d'améliorations annuelles des normes IFRS 2012-2014.

La première application de ces textes n'a pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Par ailleurs, de nouvelles normes seront applicables sur les prochains exercices. Il s'agit essentiellement des normes suivantes :

- ◆ la norme IFRS 9 « Instruments financiers » applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} octobre 2018 pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ;

- ◆ la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients », applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} octobre 2018 pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ;

- ◆ la norme IFRS 16 « Contrats de location », applicable pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} octobre 2019 pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs (sous réserve d'adoption par l'Union Européenne).

Le Groupe revoit l'ensemble de ces normes, afin de mesurer leur incidence sur les comptes consolidés du Groupe, et sur les informations à fournir dans les notes annexes.

1.3 - 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 deux postes « Autres charges opérationnelles » et « Autres produits opérationnels » : ils intègrent principalement des éléments non récurrents tels que des résultats de cessions, des charges de restructuration et des pertes de valeur.

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

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

1.4 - Utilisation d'estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes comptables internationaux, nécessite la prise en compte, par la Direction du Groupe, d'un certain nombre d'estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs et sur les charges et produits du compte de résultat, ainsi que sur les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe.

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux (confère note 33), la détermination des résultats à terminaison des programmes immobiliers, la qualification des contrats de location en contrats de location financement ou en contrats de location simple, la valorisation des goodwill et les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels.

Ces estimations sont déterminées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

1.5 - 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 quotes-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.

1.6 - 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 économisées dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. À 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.

1.7 - 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 si la comptabilisation initiale était en dette.

Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition

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

La juste valeur des 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 « Écarts 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.

1.8 - 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.

1.9 - 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 de 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuelle. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif testé. Ces taux d'actualisation sont des taux après impôts appliqués à des flux de trésorerie après impôts. Leur utilisation aboutit à la détermination de valeurs recouvrables identiques à celles obtenues en utilisant des taux avant impôts appliqués à des flux de trésorerie non fiscalisés.

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

1.10 - Immobilisations incorporelles

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

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

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

Elles correspondent essentiellement aux marques.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- ◆ les marques que le Groupe a qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie.

Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants selon une approche multicritères tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats. Elles représentent l'essentiel de la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles inscrites au bilan consolidé du Groupe. Les marques ne sont donc pas amorties, mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre. Une provision pour perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation, soit selon la 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 5 ans des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur d'utilité redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;

- ◆ les autres immobilisations incorporelles que le Groupe a qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles concernent essentiellement les concessions et brevets qui correspondent principalement aux licences d'exploitation des logiciels, ainsi que les dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans. En cas d'indices de perte de valeur, un test de valorisation est systématiquement réalisé.

1.11 - 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.

1.12 - 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.

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

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

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

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

1.13 - 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

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

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

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

Les engagements de loyers, relatifs au montant total des loyers futurs sur la durée de vie résiduelle des baux, sont indiqués dans la note 36 « Engagements hors bilan ».

À 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 :

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 opérationnelles ».

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.

1.14 - 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 et les charges financières (nettes des produits financiers le cas échéant) affectables aux opérations. À la date d'achèvement des travaux, les dépenses engagées non encore facturées sont provisionnées et incorporées aux stocks.

1.15 - Créances clients

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

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

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

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

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

1.16 - 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.

1.17 - 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'auto-contrôle est imputé directement dans les réserves consolidées pour leur montant net d'impôt et ne contribue pas au résultat de l'exercice.

1.18 - 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'Épargne 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.

1.19 - 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.

1.20 - Engagements de retraite et autres avantages assimilés

Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

Il existe, par ailleurs, dans certaines entités du Groupe des régimes internes de retraites en faveur des salariés. Le passif actuariel correspondant est provisionné dans les comptes consolidés. Il en est de même, en France, des engagements du Groupe vis-à-vis des salariés en matière d'indemnités de fin de carrière. Pour ces régimes à prestations définies, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode rétrospective avec salaires de fin de carrière.

Selon cette méthode, le coût des engagements est constaté directement par le résultat de manière à le répartir uniformément sur la durée de services des salariés. Le montant de la provision prend en compte la valeur actuelle des paiements futurs estimés en tenant compte de l'ancienneté, de l'espérance de vie, du taux de rotation du personnel, ainsi que des hypothèses de revalorisation et d'actualisation. Dans le cas de régimes à prestations définies partiellement ou intégralement financés par des cotisations versées à un fonds distinct ou à une compagnie d'assurances, les actifs de ces entités sont évalués à leur juste valeur. Le passif est alors enregistré au bilan, déduction faite de la valeur des actifs du régime qui couvrent cette obligation.

Les écarts actuariels résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues pour les évaluations d'un exercice à l'autre, ainsi que de tout écart constaté sur l'obligation ou sur la valeur des fonds par rapport aux hypothèses actuarielles retenues en début d'exercice. 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 comparable à celui effectué pour les provisions pour retraites. Le cas échéant, les écarts actuariels dégagés dans l'année sont amortis immédiatement dans l'exercice de leur constatation.

Coût des services passés

La modification ou l'introduction d'un nouveau régime d'avantages postérieurs à l'emploi ou d'autres avantages à long terme peuvent entraîner un accroissement de la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies pour les services rendus au cours des exercices antérieurs et appelés « coût des services passés ». Ce coût des services passés est comptabilisé 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.

1.21 - 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 (OCÉANE) 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 comptabilisée 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.

1.22 - Instruments dérivés

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

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

La comptabilité de couverture est applicable si :

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

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

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

1.23 - 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'arrêt 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.

1.24 - Produits constatés d'avance

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

Ce poste comprend notamment :

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

1.25 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend :

- ◆ **pour le secteur du tourisme :** la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation. Concernant les résidences gérées en mandat de gestion, seuls les honoraires de gestion facturés au mandant sont intégrés en chiffre d'affaires. Concernant la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation, les redevances facturées aux prestataires sont intégrées en chiffre d'affaires ;
- ◆ **pour le secteur de l'immobilier :**
 - les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement (cf. note 1.26 « Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière ») minorées, à la date de livraison des appartements, du « fonds de concours » (cf. note 1.24 « 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.

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.

1.26 - Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière

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

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

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

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

Par ailleurs, dans le cadre des projets de rénovation des Center Parcs, le Groupe reconnaît en autres produits 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.

1.27 - Charges de personnel

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

Elles comprennent également le Crédit d'impôt pour la Compétitivité et l'Emploi mis en place par la 3^e loi de finances rectificative pour 2012 à compter du 1^{er} janvier 2013. Cette mesure prévoit l'application d'un crédit d'impôt de 4 % calculé par année civile assis sur les rémunérations inférieures ou égales à 2,5 fois le SMIC versées à compter du 1^{er} janvier 2013 ; le taux a été porté à 6 % à compter du 1^{er} janvier 2014 puis à 7 % à compter du 1^{er} janvier 2017. Un produit à recevoir est comptabilisé au rythme de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes en déduction des charges de personnel.

1.28 - 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 et incorporels, des charges de restructuration ainsi que des coûts relatifs à des litiges d'une matérialité significative pour le Groupe.

1.29 - 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.

1.30 - 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 gratuites. Les effets dilutifs des options de souscription d'actions et d'achat d'actions sont calculés selon la méthode du « rachat d'actions » d'après laquelle les fonds qui seront recueillis lors de l'exercice ou de l'achat sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions Pierre 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 2016/2017

Célébration des 50 ans du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Créé en 1967 par son Président-Directeur Général, Gérard Brémond, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs célèbre cette année ses 50 ans. De nombreux événements ont été organisés auprès des clients du Groupe, de ses divers partenaires et de ses 12 000 collaborateurs.

Le Groupe est le leader des résidences touristiques et des resorts en Europe. Cette position est confortée à la fois par ses marques et son modèle économique internationalisé par réponse aux évolutions conjoncturelles, technologiques et sociétales.

Développement de l'offre touristique

Villages Nature® Paris

Le 10 octobre 2017, les groupes Euro Disney S.C.A. et Pierre & Vacances-Center Parcs ont inauguré Villages Nature® Paris, première destination écotouristique européenne à 32 km de Paris et 6 km de Disneyland® Paris.

Sur une superficie de 120 hectares, la première phase de développement comporte 868 appartements et cottages et 5 univers récréatifs de découverte et de détente (l'Aqualagon, la Promenade du lac, les Jardins extraordinaires, la Ferme BelleVie, la Forêt des légendes).

Le prochain développement portera sur la construction de près de 250 cottages supplémentaires.

Extension du Center Parcs Domaine des Trois Forêts en Moselle

Le 20 octobre 2017, le Groupe a inauguré 141 cottages du Domaine des Trois Forêts, ainsi que le « Forest Lodge », lieu d'accueil et de réception, et « Ze Place », proposant des activités sportives originales et inédites.

Le Domaine des Trois Forêts développe également son offre bien être avec un spa Deep Nature® qui ouvrira à l'automne 2018.

Projets du Center Parcs de Roybon (Isère)

Le projet d'implantation d'un Center Parcs sur la commune de Roybon (Isère) rencontre l'opposition de certaines associations. Sur ce programme, les arrêtés préfectoraux signés en octobre 2014 autorisant le projet au titre de la « loi sur l'eau » et de la loi « espèces protégées » ont fait l'objet de recours déposés par des opposants.

Le 16 décembre 2016, la Cour d'appel de Lyon a :

- ◆ confirmé l'« intérêt public majeur » du projet et validé l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre des espèces protégées. Cet arrêté est désormais définitif, les opposants ne s'étant pas pourvus en cassation dans les délais requis ;
- ◆ confirmé l'annulation de l'arrêté préfectoral au titre de la loi sur l'eau, les mesures compensatoires aux zones humides impactées par le projet, proposées par le Groupe, étant jugées non-conformes aux orientations du SDAGE⁽²¹⁾.

Le 20 février 2017, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'est pourvu en cassation devant le Conseil d'Etat sur le contentieux « loi sur l'eau ». A date, ce pourvoi est mis à l'instruction.

Projets de développement en Chine

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a signé :

- ◆ le 15 juin 2017, des accords de réalisation de 2 resorts inspirés de Center Parcs en partenariat avec le groupe HNA Tourism, de 2 résidences développées par le promoteur immobilier Riverside, ainsi qu'une lettre d'intention portant sur le projet d'une résidence dans la station de montagne de Thaiwoo, développée par le groupe Chongli Thaiwoo Lifestyle Properties Co., Ltd. ;
- ◆ le 6 septembre 2017, un accord de réalisation d'une résidence dans la région de Shanghai en partenariat avec Joyon ;
- ◆ le 13 novembre 2017, un accord de réalisation d'un resort dans la région de Shanghai – Nanjing, en partenariat avec Huijin Holding ;
- ◆ le 20 novembre 2017, un accord de réalisation de la résidence dans la station de Thaiwoo.

L'ouverture de ces projets est prévue à compter de 2019/2020.

Conversion anticipée d'ORNANE⁽²²⁾

Au 28 novembre 2017, 1 647 063 ORNANE émises en février 2014 ont fait l'objet de demandes de conversion anticipée (sur un nombre de titres initialement émis de 3 157 606). Le Groupe a opté pour le remboursement de ces obligations en numéraire⁽²³⁾.

Au 30 septembre 2017, les remboursements effectués correspondaient à 959 070 ORNANE.

2.2 - Principales variations de périmètre de consolidation

Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2016/2017

Cession de la société allemande Center Parcs Allgäu

Le 27 octobre 2016, dans le cadre du projet de développement du Center Parcs d'Allgäu, la filiale néerlandaise CP Participations BV a cédé à une entité du groupe Eurosic 23 500 actions de la société Center Parcs Allgäu GmbH, société portant le terrain d'implantation du futur domaine. Cette cession sans incidence nette au compte de résultat a permis un désendettement du Groupe de 7 030 milliers d'euros et une sortie de stocks de 6 423 milliers d'euros.

Cession de la société anglaise W2IM

Le 18 octobre 2016, le groupe PVCP a procédé à la cession de 90 % des actions de la société anglaise Worldwide Invest Management Ltd au prix de 1 £. Cette opération a généré une perte opérationnelle de 388 milliers d'euros, incluse dans le poste « autres charges opérationnelles » de l'exercice 2016/2017.

Cession de la société marocaine SDRT Immo

Le 6 septembre 2017, la société PV Maroc a cédé à la Caisse des Dépôts du Maroc la totalité de sa participation dans la société SDRT Immo. Cette opération a généré une plus-value de 491 milliers d'euros incluse dans le poste « autres charges opérationnelles » de l'exercice 2016/2017.

Autres évolutions intervenues au cours de l'exercice 2016/2017

En outre, au cours de l'exercice 2016/2017, le Groupe a poursuivi sa politique de rationalisation et de simplification des organigrammes opérationnels et juridiques, qui s'était traduite par la création de nouvelles sociétés ou par des mouvements internes de périmètre (fusions et dissolution par confusion de patrimoine).

Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2015/2016

Le 13 avril 2016, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a acquis la totalité des actions de la société « La France du Nord au Sud » sur laquelle il exerce depuis cette date un contrôle exclusif. Cette filiale est par conséquent consolidée par intégration globale à compter de sa date de prise de contrôle.

Cette acquisition n'ayant pas d'incidence significative sur les comptes consolidés du Groupe, ces derniers n'ont pas fait l'objet de production de données pro forma comparatives.

Le Groupe a procédé à l'évaluation de la juste valeur des actifs et des passifs acquis, l'ayant principalement conduit à reconnaître un actif incorporel, représentatif de la technologie acquise et qui avait été développé en interne par la société cible. La date d'acquisition étant très proche de la clôture semestrielle de la cible, et en l'absence d'événements significatifs intervenus entre cette date et la date d'acquisition (13 avril 2016), le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'est basé sur les données au 1^{er} avril 2016 pour procéder à l'évaluation des actifs et passifs acquis.

(21) Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

(22) Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes.

(23) Remboursement effectué sur la base d'un cours moyen de l'action Pierre et Vacances sur une période de 20 jours de Bourse suivant la date de décision par le Groupe des modalités de conversion.

Les actifs et passifs identifiables acquis se présentent de la façon suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Valeur nette comptable avant regroupement	Ajustement à la juste valeur	Juste valeur
Passif net acquis au 1 ^{er} avril 2016			
Immobilisations incorporelles	1	800	801
Immobilisations corporelles	38		38
Immobilisations financières	383		383
Clients et comptes rattachés	994		994
Autres actifs courants	31		31
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 454		2 454
Provisions pour risques et charges (courantes et non courantes)	- 15	- 131	- 146
Passifs d'impôts différés	0	- 230	- 230
Autres passifs non courants	- 2		- 2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	- 3 410		- 3 410
Autres passifs courants	- 1 913		- 1 913
TOTAL PASSIF NET ACQUIS	- 1 439	439	- 1 000
Coût d'acquisition			
Prix d'acquisition des titres			4 804
COÛT TOTAL D'ACQUISITION			4 804
Écart d'acquisition			5 804

L'incidence relative aux acquisitions de filiales mentionnée dans le tableau des flux de trésorerie consolidé (décaissement net de 2 350 milliers d'euros) s'analyse comme étant le prix payé d'acquisition des titres de la Société (4 804 milliers d'euros), minoré de la trésorerie acquise en date de prise de contrôle (2 454 milliers d'euros).

Par ailleurs, sur la base des comptes annuels arrêtés au 30 septembre 2015, le total bilan de la Société acquise ressort à 4,4 millions d'euros et le volume d'affaires géré sur 12 mois à 25 millions d'euros.

Autres évolutions intervenues au cours de l'exercice 2015/2016

En outre, au cours de l'exercice 2015/2016, le Groupe a poursuivi sa politique de rationalisation et de simplification des organigrammes opérationnels et juridiques, qui s'était traduite par la création de nouvelles sociétés ou par des mouvements internes de périmètre (fusions et dissolution par confusion de patrimoine).

2.3 - Liste des principales entités consolidées :

Sociétés françaises

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation ⁽¹⁾	% intérêt au 30/09/2017	% intérêt au 30/09/2016
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				
BV	PV-CP China Holding B.V	IG	100,00 %	100,00 %
Limited liability company	PVCP China Company Limited	IG	100,00 %	100,00 %
Limited liability company	PVCP China Real Estate Brokerage Company Limited	IG	100,00 %	100,00 %
Limited liability company	HNA PV Tourism Company Limited	MEE	40,00 %	40,00 %
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 %
SNC	Commerce Patrimoine Cap Esterel	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Compagnie Hôtelière Pierre & Vacances	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Holding Rénovation Tourisme	N/A	0,00 %	0,00 %
SNC	NLD	N/A	0,00 %	0,00 %
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	Société de Gestion des Mandats	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 %
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 d'Ailette	IG	100,00 %	100,00 %

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation ⁽¹⁾	% intérêt au 30/09/2017	% intérêt au 30/09/2016
IMMOBILIER				
Immobilier France				
SNC	Biarritz Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Belle Dune Village	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Cottages	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Équipements	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Foncière	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Caen Meslin Loisirs	MEE	40,00 %	40,00 %
SNC	Chamonix Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Chaumont Cottages	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Colmar Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SARL	Cobim	N/A	0,00 %	0,00 %
SNC	Dhuizon Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Flaine Montsoleil Centre	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Flaine Montsoleil Extension	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Boulou	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Charleval	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Bassan	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Bracieux	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de 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 %
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 Montagnac	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Nandy	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Paradou	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Pont Aven	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Pringy	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Rambouillet	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de 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 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Saint Avertin	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville d'Emerainville	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville Manosque	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Mions	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Pollestres	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Ville de Nîmes	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	SCI Les Senioriales Ville de Castanet	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC	Les Senioriales Ville de Dijon	IG	100,00 %	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 %

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation ⁽¹⁾	% intérêt au 30/09/2017	% intérêt au 30/09/2016
SCCV	Les Senioriales en Ville de Pessac	IG	100,00 %	0,00 %
SCCV	Les Senioriales en Ville du Teich	IG	100,00 %	0,00 %
SCCV	Les Senioriales en Ville de La Rochelle la Pallice	IG	100,00 %	0,00 %
SCCV	Les Senioriales en Ville de Cavaillon	IG	100,00 %	0,00 %
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	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 %
SCCV	SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1	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 %
SCI	Montrouge Développement	MEE	50,00 %	50,00 %
SCCV	Nantes Russeil	MEE	50,00 %	50,00 %
SARL	Peterhof II	IG	100,00 %	100,00 %
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 Équipements I	MEE	50,00 %	50,00 %
SNC	SNC Villages Nature Équipements 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 Équipement	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois des Harcholins Foncière	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois des Harcholins Spa	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois des Harcholins Village	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois des Harcholins Village II	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois Francs Foncière	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Roybon Cottages	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Roybon Équipements	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	Méthode de Pays consolidation ⁽¹⁾	% intérêt au 30/09/2017	% intérêt au 30/09/2016	
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 ParticMEEations	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH & Co.KG	Center Parcs Service	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Center Parcs Sunparks	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Pierre & Vacances-Center Parcs Suisse	Suisse	IG	100,00 %	100,00 %
BV	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 Bungalowpark Allgau	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Bungalowpark Bisingen	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Bungalowpark Bostalsee	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Bungalowpark Heilbachsee	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Leisure Deutschland	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
NV	Center Parcs Netherlands	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
NV	CP SP België	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Sunparks Bungalowpark Nordseeküste	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Foncière Loisirs Vielsalm	Belgique	MEE	19,64 %	100,00 %
NV	Center Parcs Ardennen	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
NV	Sunparks Vielsalm	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
NV	Sunparks Leisure	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
Villages Nature					
SAS	Villages Nature Tourisme	France	MEE	50,00 %	50,00 %
Adagio					
GmbH	Adagio Deutschland	Allemagne	MEE	50,00 %	50,00 %
Ltd	Adagio Hotels UK	Royaume Uni	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					
SA	Orion Exploitation Bruxelles Belliard	Belgique	N/A	0,00 %	0,00 %
SL	SET Orion	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
Tourisme autres					
Srl	Part House	Italie	MEE	55,00 %	55,00 %
Srl	Pierre & Vacances Italia	Italie	IG	100,00 %	100,00 %
Ltd	Worldwide Invest Management	Royaume Uni	N/A	10,00 %	90,00 %
Ltd	P&V Sales & Marketing UK	Royaume Uni	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 %

Forme Juridique	Sociétés	Pays	Méthode de consolidation ⁽¹⁾	% intérêt au 30/09/2017	% intérêt au 30/09/2016
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 %
SA	SDRT Immo	Maroc	N/A	0,00 %	25,00 %
AUTRES					
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	Center Parcs Netherlands 2	Pays-Bas	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 %
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 particuliers 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, en Espagne et dans une moindre mesure en Croatie.

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 928 737 milliers d'euros, et à 476 295 milliers d'euros.

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

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

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

Note 3 Informations par secteur opérationnel

À compter du 1^{er} octobre 2014, en application de la norme IFRS 11, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs consolide désormais selon la méthode de la mise en équivalence l'ensemble des sociétés dans lesquelles il exerce un contrôle conjoint avec des partenaires. Ces entités étaient auparavant consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Cette modification affecte tous les postes des états financiers, sans incidence sur le résultat net de la période.

Par ailleurs, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs continue d'appliquer la méthode de l'intégration proportionnelle dans son reporting opérationnel interne, cette dernière permettant une meilleure appréciation de la performance économique du Groupe et des indicateurs clés.

Pour cette raison, le Groupe continue d'utiliser la méthode de l'intégration proportionnelle dans la publication de l'information sectorielle présentée en annexe des comptes consolidés, ainsi qu'au niveau du rapport de gestion qui intègre également un tableau de réconciliation avec le compte de résultat aux normes IFRS.

L'incidence de l'application d'IFRS 11 est par ailleurs indiquée à la droite du tableau présenté ci-après, permettant de faire le lien avec les données publiées dans les états financiers consolidés.

2016/2017

<i>(en milliers d'euros)</i>	TOURISME	IMMOBILIER	Non affecté	Total reporting opérationnel *	Incidence IFRS 11	Total
Chiffre d'affaires de l'activité	1 330 297	219 491	-	1 549 788	- 83 174	1 466 614
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	- 27 681	- 15 828	-	- 43 509	2 205	- 41 304
Chiffre d'affaires externe	1 302 616	203 663	0	1 506 279	- 80 970	1 425 309
Résultat opérationnel courant	24 271	- 11 905	0	12 366	31 881	44 247
Autres charges et produits opérationnels	- 3 774	- 948	- 2 734	- 7 456	1 296	- 6 160
Résultat opérationnel	20 497	- 12 853	- 2 734	4 910	33 177	38 087
Charges d'amortissement	- 42 845	- 287	0	- 43 132	873	- 42 259
Charges de dépréciation d'actifs nettes des reprises	- 34	0	0	- 34	34	0
Investissements corporels et incorporels	28 087	243	7 614	35 944	- 1 203	34 741
Actifs non courants	525 275	37 334	155 590	718 199	- 37 621	680 578
Actifs courants	258 050	461 396	145 852	865 298	- 57 527	807 771
Total actifs	783 325	498 730	301 441	1 583 496	- 95 147	1 488 349
Passifs non courants	23 598	11 432	311 318	346 348	- 4 959	341 389
Passifs courants	526 326	288 004	96 642	910 972	- 90 890	820 082
TOTAL PASSIFS HORS CAPITAUX PROPRES	549 924	299 436	407 961	1 257 321	- 95 850	1 161 471

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

2015/2016

<i>(en milliers d'euros)</i>	TOURISME	IMMOBILIER	Non affecté	Total reporting opérationnel *	Incidence IFRS 11	Total
Chiffre d'affaires de l'activité	1 280 080	197 438	-	1 477 518	- 51 880	1 425 638
Chiffre d'affaires entre groupes d'activités	- 26 704	- 26 594	-	- 53 298	284	- 53 014
Chiffre d'affaires externe	1 253 376	170 844	0	1 424 220	- 51 596	1 372 624
Résultat opérationnel courant	25 083	7 270	0	32 353	9 577	41 930
Autres charges et produits opérationnels	- 3 036	- 1 317	- 892	- 5 245	824	- 4 421
Résultat opérationnel	22 047	5 953	- 892	27 108	10 401	37 509
Charges d'amortissement	- 42 782	- 306	0	- 43 088	819	- 42 269
Charges de dépréciation nettes des reprises	17	0	0	17	0	17
Investissements corporels et incorporels	26 377	4 469	6 940	37 786	- 5 897	31 889
Actifs non courants	520 098	47 177	135 574	702 849	- 24 327	678 522
Actifs courants	255 668	519 947	126 351	901 966	- 125 847	776 119
Total actifs	775 766	567 124	261 925	1 604 815	- 150 174	1 454 461
Passifs non courants	23 473	1 934	309 237	334 644	- 15 758	318 886
Passifs courants	481 076	326 970	83 927	891 973	- 135 133	756 840
TOTAL PASSIFS HORS CAPITAUX PROPRES	504 549	328 904	393 163	1 226 616	- 150 890	1 075 726

* 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 Écarts d'acquisition

(en milliers d'euros)

	30/09/2017	30/09/2016
Tourisme Europe	138 226	138 226
Les Senioriales	18 926	18 926
Pierre & Vacances Développement	1 463	1 463
Pierre & Vacances Développement España	336	336
TOTAL EN VALEUR NETTE	158 951	158 951

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test systématique de dépréciation au 30 septembre 2017, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.9 et 6. Les tests réalisés n'ont pas mis en

évidence la nécessité de constater une dépréciation pour l'exercice 2016/2017. Il en était de même au 30 septembre 2016.

Valeurs nettes à la clôture de l'exercice

(en milliers d'euros)

	30/09/2017	30/09/2016
Valeurs brutes	181 640	181 640
Pertes de valeur cumulées	- 22 689	- 22 689
VALEURS NETTES	158 951	158 951

Note 5 Immobilisations incorporelles

(en milliers d'euros)

	Marques	Autres immobilisations incorporelles	Total immobilisations incorporelles
Au 30 septembre 2015			
Valeurs brutes	105 777	51 907	157 684
Amortissements et dépréciations cumulés	- 3 734	- 34 143	- 37 877
VALEURS NETTES	102 043	17 764	119 807
Variations			
Acquisitions	-	9 281	9 281
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	- 1 819	- 1 819
Entrée de périmètre (La France du Nord au Sud)	-	801	801
Dotations aux amortissements	-	- 5 597	- 5 597
Reclassements	-	- 66	- 66
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	-	2 600	2 600
Au 30 septembre 2016			
Valeurs brutes	105 777	59 916	165 693
Amortissements et dépréciations cumulés	- 3 734	- 39 552	- 43 286
VALEURS NETTES	102 043	20 364	122 407
Variations			
Acquisitions	-	8 763	8 763
Cessions nettes et mises au rebut nettes	-	- 2 478	- 2 478
Dotations aux amortissements	-	- 6 469	- 6 469
Reclassements	-	- 73	- 73
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	-	- 257	- 257
Au 30 septembre 2017			
Valeurs brutes	105 777	65 569	171 346
Amortissements et dépréciations cumulés	- 3 734	- 45 462	- 49 196
VALEURS NETTES	102 043	20 107	122 150

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2017 correspondent :

♦ **au poste « Marques »** incluant pour :

- 85 870 milliers d'euros la marque Center Parcs,
- 7 472 milliers d'euros la marque Pierre & Vacances,
- 3 279 milliers d'euros la marque Sunparks,
- 3 236 milliers d'euros la marque Maeva,
- 2 040 milliers d'euros la marque Les Senioriales,
- 114 milliers d'euros la marque Multivacances,
- et pour 32 milliers d'euros la marque Ecolidays.

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.10 « Immobilisations incorporelles »), un test de dépréciation a été réalisé au 30 septembre 2017 pour chacune des marques inscrites au bilan. Ces tests n'ont pas conduit le Groupe à constater de dépréciation sur les marques au cours de l'exercice 2016/2017 ;

♦ **au poste « Autres immobilisations incorporelles »** pour 20 107 milliers d'euros. La variation provient essentiellement :

- de 8 763 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - aux sites web du Groupe (2 223 milliers d'euros),
 - des solutions informatiques développées par le Groupe (2 029 milliers d'euros), aux renouvellements de serveurs (374 milliers d'euros) et de licences (889 milliers d'euros),

- à la base de suivi clientèle (1 045 milliers d'euros),
- au développement de nouvelles solutions de gestions pour les propriétaires et à l'activité des mandats de gestion auprès de propriétaires individuels sous la marque maeva.com (464 milliers d'euros),
- à des projets pour les services financiers et ressources humaines du Groupe (729 milliers d'euros),
- à divers projets informatiques pour 943 milliers d'euros et au développement de solutions pour les équipes de ventes en interne (67 milliers d'euros),
- de 2 478 milliers d'euros de cessions de solutions informatiques.

Contrats de location financement

Au 30 septembre 2017, la valeur nette des immobilisations incorporelles comprend un montant de 843 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 1 256 milliers d'euros au 30 septembre 2016. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 868 milliers d'euros au 30 septembre 2017 contre 1 305 milliers d'euros au 30 septembre 2016 (cf. note 18 « Dettes financières »).

Au 30 septembre 2017, le poste « Contrats de location financement » comprend essentiellement des 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 1.9 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.10 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

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

Les flux de trésorerie ont été déterminés à partir de plans d'affaires élaborés sur une période de 5 ans par les responsables opérationnels et financiers d'une UGT ou d'un groupe d'UGT, et dont les principales hypothèses (prix moyens de ventes nets, taux d'occupation, inflation,...) ont été revues par la Direction Financière du Groupe, en fonction des performances passées et 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 une diminution des charges de loyers.

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

Au-delà de cette période explicite de projection, les flux de trésorerie sont extrapolés par l'application d'un taux de croissance perpétuelle, qui 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 & 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 2017 et 2016.

(en milliers d'euros)	30/09/2017			30/09/2016		
	Écart d'acquisition	Marque	Total	Écart d'acquisition	Marque	Total
Tourisme Europe	138 226	100 003	238 229	138 226	100 003	238 229
Les Senioriales	18 926	2 040	20 966	18 926	2 040	20 966
Autres groupes d'UGT	1 799	-	1 799	1 799	-	1 799
TOTAL VALEURS NETTES	158 951	102 043	260 994	158 951	102 043	260 994

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 2016)
Taux d'actualisation utilisé	8,5 % (identique au 30 septembre 2016)
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 + 7 % et - 6 % 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 - 14 % et + 18 % sur la valeur recouvrable 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 pour cent du taux d'occupation ont un impact de respectivement + 9 % et - 9 % 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 + 7 % et - 7 % 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 pour cent du taux de marge ont un impact de respectivement + 9 % et - 9 % sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.

Au 30 septembre 2017, les tests de sensibilité aux hypothèses clés communiquées ci-dessus ne conduisent pas à constater de dépréciation, la valeur d'utilité des UGT restant supérieures à leur valeur comptable.

La valeur des écarts d'acquisition et des actifs incorporels et corporels affectés à l'activité Tourisme Europe, n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que le taux d'occupation ne baisse pas de

plus de 7,3 pour cent, le prix moyen de vente de plus de 9,1 pour cent, ou le taux de marge opérationnelle de plus de 7,6 pour cent.

Concernant Les Senioriales, un taux d'actualisation de 9,0 % a été retenu. Les tests de sensibilité sur les hypothèses de taux de croissance perpétuelle et de taux d'actualisation conduisent à des résultats très proches de ceux obtenus sur l'activité Tourisme Europe.

Note 7 Immobilisations corporelles

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Agencements et installations	Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours	Total immobilisations corporelles
Au 30 septembre 2015					
Valeurs brutes	20 416	235 053	281 783	147 262	684 514
Amortissements et dépréciations cumulés	- 2 161	- 96 835	- 191 823	- 108 537	- 399 356
VALEURS NETTES	18 255	138 218	89 960	38 725	285 158
Variations					
Acquisitions	532	6 128	10 625	5 323	22 608
Cessions nettes et mises au rebut nettes	- 116	- 247	- 612	- 225	- 1 200
Entrée de périmètre (La France du Nord au Sud)	0	0	0	38	38
Dotations aux amortissements	- 539	- 8 732	- 20 053	- 7 144	- 36 468
Reclassements	- 68	1 460	804	- 2 694	- 498
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	- 191	- 1 391	- 9 236	- 4 702	- 15 520
Au 30 septembre 2016					
Valeurs brutes	20 747	241 587	283 877	144 905	691 116
Amortissements et dépréciations cumulés	- 2 683	- 104 760	- 203 153	- 110 882	- 421 478
VALEURS NETTES	18 064	136 827	80 724	34 023	269 638
Variations					
Acquisitions	281	1 555	9 152	14 990	25 978
Cessions nettes et mises au rebut nettes	- 252	- 89	- 863	- 192	- 1 396
Dotations aux amortissements	- 560	- 9 049	- 18 695	- 7 268	- 35 572
Reclassements	41	- 390	605	- 1 220	- 964
TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE	- 490	- 7 973	- 9 801	6 310	- 11 954
Au 30 septembre 2017					
Valeurs brutes	20 744	240 003	278 673	154 421	693 841
Amortissements et dépréciations cumulés	- 3 170	- 111 149	- 207 751	- 114 088	- 436 158
VALEURS NETTES	17 574	128 854	70 922	40 333	257 683

Les immobilisations corporelles, d'une valeur nette comptable de 257 683 milliers d'euros au 30 septembre 2017, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- ♦ **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 188 346 milliers d'euros (dont 101 653 milliers d'euros correspondant aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette), 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 17 171 milliers d'euros, visant à l'amélioration du mix produit de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 6 770 milliers d'euros pour les villages français, 6 150 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 2 252 milliers d'euros pour les villages belges, et 1 999 milliers d'euros pour les villages allemands,
- des dotations aux amortissements sur la période de 24 488 milliers d'euros ;
- ♦ **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe** pour une valeur nette de 65 871 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 7 618 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation du parc exploité.

Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice est de 10 755 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 2017, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

Contrats de location financement :

Au 30 septembre 2017, la valeur nette des immobilisations corporelles comprend un montant de 103 261 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 109 035 milliers d'euros au 30 septembre 2016. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 102 957 milliers d'euros au 30 septembre 2017 contre 105 500 milliers d'euros au 30 septembre 2016 (cf. note 18 « Dettes financières »).

Au 30 septembre 2017, le poste « Contrats de location financement » comprend essentiellement des immobilisations corporelles :

- ♦ les équipements centraux du Domaine Center Parcs du Lac d'Ailette pour 101 653 milliers d'euros ; la dette financière correspondante est de 101 300 milliers d'euros.

Note 8 Titres mis en équivalence

En application de la norme IFRS 11, 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 2017, 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 Senioriales Ville de Castanet (50 %) ;
- ◆ Les Senioriales Ville de Tourcoing (50 %) ;
- ◆ Les Senioriales Ville de Cesson Sevigné (50 %) ;
- ◆ Part House SRL (55 %) ;
- ◆ SCCV Nantes Russeil (50 %) ;
- ◆ SNC Caen Meslin (40 %) ;
- ◆ SCI Montrouge Développement (50 %) ;
- ◆ HNA PV Tourism company limited (40 %) ;
- ◆ SCCV Palaiseau RT (50 %) ;
- ◆ SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1 (50 %).

(en milliers d'euros)

	30/09/2017	30/09/2016
Villages Nature	0	4 481
SDRT-Immo (Maroc)	0	2 256
HNA PV Tourism limited company	0	675
Adagio	5 207	2 525
Les Senioriales	1 013	682
Autres coentreprises	618	204
VALEUR NETTE DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	6 838	10 823

Par ailleurs, certaines coentreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit essentiellement des sociétés Villages Nature.

Pour ces dernières, une provision pour titres négatifs a été reconnue dans les comptes consolidés du Groupe. Elle s'élève à 31 834 milliers d'euros au 30 septembre 2017 et correspond essentiellement aux coûts liés à la livraison et à l'ouverture de Villages Nature.

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 & Vacances-Center Parcs. Les données sont présentées avant éliminations des données intragroupe.

Compte de résultat 2016/2017

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

	Adagio	Villages Nature	Autres	
Chiffres d'affaires	80 591	114 633	34 743	
Achats et services extérieurs	- 49 488	- 150 232	- 32 269	
Charges de personnel	- 17 944	- 6 003	0	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	- 1 699	- 30 338	0	
Autres charges et produits d'exploitation	- 4 353	- 929	34	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	7 107	- 72 869	2 508	
Autres charges et produits opérationnels	- 67	- 2 526	0	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	7 040	- 75 395	2 508	
Coût de l'endettement financier net	- 146	- 2 787	373	
Autres charges et produits financiers	390	3	- 412	
RÉSULTAT FINANCIER	244	- 2 784	- 39	
Charges Impôts	- 1 915	2 609	- 748	
RÉSULTAT NET (DONNÉES À 100 %)	5 369	- 75 570	1 721	
				TOTAL
Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)	50 %	50 %	42 %	
Quote-part de résultat revenant au Groupe	2 685	- 37 785	718	- 34 382

Compte de résultat 2015/2016

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

	Adagio	Villages Nature	Autres	
Chiffres d'affaires	73 817	59 422	11 392	
Achats et services extérieurs	- 46 570	- 59 049	- 11 342	
Charges de personnel	- 18 677	- 6 022	0	
Dotations nettes aux amortissements et provisions	- 2 101	- 18 502	0	
Autres charges et produits d'exploitation	- 469	- 451	54	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	6 002	- 24 602	672	
Autres charges et produits opérationnels	- 194	- 1 489	0	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	5 807	- 26 091	672	
Coût de l'endettement financier net	- 147	- 34	395	
Autres charges et produits financiers	406	7	- 437	
RÉSULTAT FINANCIER	258	- 27	- 43	
Charges Impôts	- 1 836	10 166	220	
RÉSULTAT NET (DONNÉES À 100 %)	4 230	- 15 952	280	
				TOTAL
Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)	50 %	49 %	38 %	
Quote-part de résultat revenant au Groupe	2 115	- 7 786	109	- 5 562

Bilan au 30 septembre 2017 (données financières à 100 %)

Actif

(en milliers d'euros)

	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
Actifs non courants	27 455	44 128	- 1 457
Actifs courants	48 617	307 486	60 172
TOTAL DE L'ACTIF	76 072	351 614	58 716

Passif

(en milliers d'euros)

	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
Capitaux propres	10 464	- 62 475	479
Passifs non courants	3 102	69 708	15 758
Passifs courants	62 505	344 381	42 478
TOTAL DU PASSIF	76 072	351 614	58 716

Bilan au 30 septembre 2016 (données financières à 100 %)

Actif

(en milliers d'euros)

	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
Actifs non courants	26 949	32 651	9 038
Actifs courants	45 352	494 593	36 543
TOTAL DE L'ACTIF	72 300	527 244	45 582

Passif

(en milliers d'euros)

	Adagio	Villages Nature	Autres coentreprises
Capitaux propres	5 050	11 759	11 029
Passifs non courants	3 204	63 084	11 247
Passifs courants	64 046	452 401	23 305
TOTAL DU PASSIF	72 300	527 244	45 582

Note 9 Actifs financiers disponibles à la vente

(en milliers d'euros)

	30/09/2017	30/09/2016
Valeurs brutes	1 629	1 631
Dépréciations	-	-
VALEURS NETTES	1 629	1 631

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

Les autres « Actifs financiers disponibles à la vente » correspondent à des titres de participation dans diverses sociétés, dans lesquelles le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ne détient pas le contrôle et n'exerce pas d'influence notable.

Note 10 Autres actifs financiers non courants

(en milliers d'euros)

	30/09/2017	30/09/2016
Prêts et autres immobilisations financières bruts	44 975	25 964
Dépréciations	- 525	- 631
TOTAL	44 450	25 333

Les « Prêts et autres immobilisations financières », dont la valeur nette comptable au 30 septembre 2017 s'élève à 44 975 milliers d'euros, comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux

fournisseurs. La variation par rapport à l'exercice précédent s'explique par un reclassement sur l'exercice d'un poste d'autres actifs courants à autres actifs financiers non courants.

Note 11 Stocks et encours

(en milliers d'euros)

	30/09/2017	30/09/2016
Encours	142 759	169 389
Produits finis	36 852	33 634
PROGRAMMES IMMOBILIERS BRUTS	179 611	203 023
Dépréciations	- 1 319	- 1 684
PROGRAMMES IMMOBILIERS NETS	178 292	201 339
Stocks divers	7 588	8 469
TOTAL	185 880	209 808

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

Note 12

Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks

(en milliers d'euros)	Pays	Stocks 30/09/2016	Total des augmentations	Total des diminutions	Stocks 30/09/2017
Center Parcs – Roybon	France	39 801	510	0	40 311
Center Parcs Bois Harcholins	France	18 267	38 584	- 38 652	18 199
Salou	Espagne	0	14 388		14 388
Meribel Ravines	France	5 029	8 998	0	14 027
Center Parcs Sud Ouest	France	6 183	2 977	0	9 160
Center Parcs Vielsalm	Belgique	3 607	2 683	0	6 290
Presqu'île de la Touques	France	5 965	14 269	- 14 404	5 830
Center Parcs Poligny (Jura)	France	4 923	14	0	4 937
Center Parcs le Rousset (Saône et Loire)	France	4 809	23	- 1	4 831
Bassens (Senioriales)	France	0	4 067	0	4 067
Center Parcs Bois Francs Foncière	France	3 559	430	- 1	3 988
PV Aime La Plagne	France	3 000	694		3 694
Soustons (Senioriales)	France	955	2 164	0	3 119
Pollestres (Senioriales)	France	876	3 303	- 1 413	2 766
Nandy (Senioriales)	France	3 296	3 936	- 4 749	2 483
Ville de Bruges (Senioriales)	France	3 550		- 1 365	2 185
Bracieux (Senioriales)	France	1 869	200		2 069
Lille loisirs	France	1 017	5 434	- 4 587	1 864
Pont Aven (Senioriales)	France	3 185	74	- 1 562	1 697
Vias (Senioriales)	France	4 955	32	- 3 390	1 597
Ville d'Emerainville (Senioriales)	France	5 004	539	- 3 998	1 545
Center Parcs – Bois de la Mothe Chandenier	France	4 933	2 919	- 6 495	1 357
Pringy (Senioriales)	France	1 843	100	- 599	1 344
Center Parcs Port Zélende	Pays-Bas	5 222	14 424	- 18 349	1 297
Pourrières (Senioriales)	France	920	275	0	1 195
Dijon (Senioriales)	France	600	2 111	- 1 733	978
Sannois (Senioriales)	France	381	497		878
Noisy le Grand (Senioriales)	France	234	644		878
Rilleux la Pape (Senioriales)	France	1 139	3 585	- 3 874	850
Saint Priest (Senioriales)	France	0	839	0	839
Ville de Manosque (Senioriales)	France	1 357	353	- 936	774
Vendres (Senioriales)	France	0	756	0	756
Pessac (Senioriales)	France	0	713	0	713
Teich (Senioriales)	France	0	706	0	706
Mordelles (Senioriales)	France	270	412		682
Center Parcs Nordseeküste	Allemagne	2 072	0	- 1 402	670
Ville de Saint Avertin (Senioriales)	France	632	71	- 71	632
Ville de Marseille (Senioriales)	France	911	54	- 363	602
Manilva	Espagne	598	149	- 149	598
Cavillargues (Senioriales)	France	756	23	- 214	565
Medis (Senioriales)	France	1 861	1 142	- 2 451	552
Saint Palais (Senioriales)	France	217	320		537
Charleval (Senioriales)	France	1 094	24	- 594	524
Boisroger	France	500	11	0	511
Flaine Montsoleil Centre	France	400	99	- 99	400
Dhuizon Loisirs	France	356	0	0	356
Boulou (Senioriales)	France	1 501	60	- 1 247	314
Cavaillon (Senioriales)	France	0	262	0	262
Juvignac (Senioriales)	France	655	100	- 537	218

(en milliers d'euros)	Pays	Stocks 30/09/2016	Total des augmentations	Total des diminutions	Stocks 30/09/2017
Soulac (Senioriales)	France	197	7	- 7	197
Ville de Cenon (Senioriales)	France	978	0	- 820	158
Avoriaz Crozats	France	0	113	0	113
La Rochelle la Pallice (Senioriales)	France	0	113		113
Center Parcs Hochsauerland	Allemagne	1 396	0	- 1 396	0
Gonfaron (Senioriales)	France	264	61	- 325	0
Teyran (Senioriales)	France	255	0	- 255	0
Avoriaz	France	823	14	- 837	0
Center Parcs Allgäu	Allemagne	39 874	0	- 39 874	0
Divers programmes immobiliers (individuellement inférieurs à 200 K€)		10 933	6 852	- 7 791	9 994
VALEUR TOTALE DES STOCKS IMMOBILIERS		203 023	141 128	- 164 540	179 611

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

- ♦ des augmentations de l'exercice pour un montant de 141 128 milliers d'euros provenant essentiellement :

- des travaux réalisés au cours de l'exercice sur des programmes neufs entraînant ainsi une hausse de la valeur brute du stock de 129 039 milliers d'euros.

Les principaux programmes concernés sont les programmes de Center Parcs Bois des Harcholins (38 584 milliers d'euros), Center Parcs Port Zélande (Pays-Bas) (14 424 milliers d'euros), Salou (Espagne) (14 388 milliers d'euros), Presqu'île de la Touques (14 269 milliers d'euros), Meribel Ravines (8 998 milliers d'euros), Lille loisirs (5 434 milliers d'euros), Les Senioriales de Bassens (1 424 milliers d'euros), Les Senioriales de Nandy (3 936 milliers d'euros), Les Senioriales de Rilleux la Pape (3 585 milliers d'euros), Center Parcs Sud-Ouest (2 977 milliers d'euros), Center Parcs Bois de la Mothe Chandennier (2 919 milliers d'euros) et Les Senioriales de Dijon (2 111 milliers d'euros),

- d'acquisitions de terrains dans le cadre la commercialisation de programmes neufs pour un montant global de 12 089 milliers d'euros. Ce montant concerne essentiellement les terrains acquis dans le cadre des programmes immobiliers Lille Loisirs pour 3 176 milliers d'euros, Les Senioriales de Bassens pour

2 643 milliers d'euros, Les Senioriales de Pollestres pour 2 000 milliers d'euros, Les Senioriales de Soustons pour 1 590 milliers d'euros, Les Senioriales de Rilleux la Pape pour 1 515 milliers d'euros et Les Senioriales de Pornic pour 1 000 milliers d'euros ;

- ♦ des diminutions liées à la vente des biens immobiliers et à la comptabilisation à l'avancement du résultat des programmes immobiliers neufs ou en rénovation pour un montant total de 164 540 milliers d'euros. Ces diminutions sont notamment constatées sur les programmes suivants : Center Parcs Allgäu (- 39 874 milliers d'euros), Center Parcs Bois des Harcholins (- 38 652 milliers d'euros), Center Parcs Port Zélande (Pays-Bas) (- 18 349 milliers d'euros), Presqu'île de la Touques (- 14 404 milliers d'euros), Center Parcs Bois de la Mothe Chandennier (- 6 495 milliers d'euros), Les Senioriales de Nandy (- 4 749 milliers d'euros), Lille loisirs (- 4 587 milliers d'euros) Les Senioriales d'Emerainville (- 3 998 milliers d'euros), Les Senioriales de Rilleux la Pape (- 3 874 milliers d'euros), Les Senioriales de Vias (- 3 390 milliers d'euros), Les Senioriales de Medis (- 2 451 milliers d'euros), Les Senioriales de Pollestres (- 1 413 milliers d'euros).

À noter que le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dispose de stocks relatifs au programme Center Parcs de Roybon. Les événements survenus au cours de l'exercice sont présentés dans les faits marquants.

Note 13

Clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Immobilier	185 345	165 667
Tourisme	84 948	75 250
Prestations de services	4 110	4 794
CRÉANCES CLIENTS BRUTES	274 403	245 711
Immobilier	- 532	- 411
Tourisme	- 5 508	- 5 448
Prestations de services	- 134	- 179
DÉPRÉCIATIONS	- 6 174	- 6 038
TOTAL	268 229	239 673

Au 30 septembre 2017, la valeur nette des créances clients et comptes rattachés augmente de 28 556 milliers d'euros.

Cette hausse est principalement imputable à l'activité immobilière pour 19 557 milliers d'euros.

L'activité touristique quant à elle présente une augmentation des créances nettes pour un montant 9 638 milliers d'euros, traduisant notamment la hausse des factures à établir sur les refacturations de travaux de rénovation auprès des propriétaires.

L'échéancier des créances clients et comptes rattachés est présenté en note 25.

Note 14 Autres actifs courants

14.1 - Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Avances et acomptes versés	40 517	35 133
États – impôts et taxes	69 270	90 984
Autres créances	39 936	41 205
VALEURS BRUTES	149 723	167 322
Provisions	- 1 536	- 1 212
AUTRES DÉBITEURS NETS	148 187	166 110
Loyers	21 346	19 070
Autres charges constatées d'avance	18 433	15 449
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	39 779	34 518
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	187 965	200 627

Les autres actifs courants s'élèvent à 187 965 milliers d'euros au 30 septembre 2017, en baisse de 12 662 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2015/2016. Cette variation provient essentiellement de la baisse du poste États – impôts et taxes, et à de plus faibles créances de CFE portées par nos entités touristiques.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2016/2017, le Groupe a cédé sa créance née du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE)

de l'année civile 2015. Cette opération, sans recours et à titre d'escompte, a permis de transférer la quasi-totalité des risques et avantages associés à cette créance d'exploitation, qui à ce titre a été décomptabilisée du bilan. La cession s'est ainsi traduite par un encaissement net de 4 811 milliers d'euros sur l'exercice 2016/2017.

14.2 - Actifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Comptes courants externes	71 735	29 820
Prêts « Propriété Pierre & Vacances »	7 120	7 642
TOTAL	78 855	37 462

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

La variation du poste comptes courants externes est principalement liée au compte courant vis-à-vis de Villages Nature.

Note 15 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)	30/09/2017	30/09/2016
Trésorerie	86 712	88 419
Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	130	130
TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	86 842	88 549
Solde bancaires créditeurs	- 9 571	- 1 124
TRÉSORERIE NETTE	77 271	87 425

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

(en milliers d'euros)	30/09/2017 Juste valeur	30/09/2016 Juste valeur
SICAV monétaires	130	130
TOTAL	130	130

Les SICAV monétaires ont été souscrites auprès d'établissements bancaires de 1^{er} plan, et répondent aux critères fixés par l'AMF détaillés note 1.17 « Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

Note 16 Capitaux propres Groupe

Capital et primes d'émission

Au 30 septembre 2017, le capital social s'élève à 98 017 230 euros et se décompose en 9 801 723 actions ordinaires entièrement libérées d'une valeur nominale unitaire de 10 euros. Au cours de

l'exercice 2016/2017, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation s'est élevé 9 535 071 actions.

Capital potentiel

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2016/2017 et 2015/2016 sont détaillées dans le tableau suivant :

	30/09/2017	30/09/2016
Nombre d'actions au 1^{er} octobre	9 801 723	8 821 551
Nombre d'actions émises durant l'année (<i>prorata temporis</i>)		496 800
Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre et Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés	- 266 652	- 299 444
Nombre moyen pondéré d'actions	9 535 071	9 018 907
<i>Effet dilutif</i>		
Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances	348 128	270 206
Nombre moyen pondéré dilué d'actions	9 883 199	9 289 112

Actions propres

Au cours de l'exercice 2016/2017, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a attribué définitivement 7 574 actions propres aux salariés bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis en 2016 et 2017.

Par ailleurs, dans le cadre de l'animation du cours de Bourse, le Groupe a également procédé à la cession de 4 917 actions d'auto-contrôle générant une entrée de trésorerie nette de 163 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2017, le Groupe détient ainsi 264 788 actions propres pour un montant total de 5 541 milliers d'euros.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2017 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2015/2016.

Note 17 Provisions

(en milliers d'euros)	30/09/2016	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres variations	30/09/2017
Rénovations	5 721	941	- 2	- 213	0	6 447
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	22 638	3 517	- 1 539	0	- 2 939	21 677
Provisions pour litiges	2 020	1 070	- 669	- 177	- 30	2 214
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	2 551	807	- 1 404	0	0	1 954
Autres provisions	1 211	995	- 71	- 273	31 835	33 697
TOTAL	34 141	7 330	- 3 685	- 663	28 866	65 989
Part non courante	26 718					58 531
Part courante	7 423					7 458

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.20 « Provisions »).

Les provisions pour restructuration et fermeture de sites sont liées à la réorganisation de certaines activités du Groupe, ainsi qu'à la politique sélective de renouvellement des baux, conduisant à la fermeture de sites déficitaires.

La variation la plus significative de la période correspond principalement aux autres provisions. Cette augmentation est relative à une provision complémentaire de 31 835 milliers d'euros sur les titres négatifs des sociétés mises en équivalence (essentiellement, les filiales Villages Nature) (cf. note 8 « Titres mis en équivalence »).

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Rénovations	6 275	5 557
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	18 417	19 634
Provisions pour litiges	344	375
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	286	80
Autres provisions	33 209	1 072
PROVISIONS À CARACTÈRE NON COURANT	58 531	26 718
Rénovations	172	164
Engagements de retraite et autres avantages assimilés	3 260	3 004
Provisions pour litiges	1 870	1 645
Provisions pour restructuration et fermeture de sites	1 668	2 471
Autres provisions	488	139
PROVISIONS À CARACTÈRE COURANT	7 458	7 423
TOTAL	65 989	34 141

Provision pour litiges

Les provisions pour litiges s'élèvent à 2 214 milliers d'euros au global, dont 1 870 milliers d'euros présentent un caractère courant et 344 milliers d'euros un caractère non courant.

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

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

(en milliers d'euros)	Litiges dans le cadre des activités touristiques	Litiges dans le cadre des activités immobilières	Litiges sociaux individuels	Total des litiges
Solde des provisions au 30 septembre 2016	130	161	1 729	2 020
Nouveaux litiges	0	0	1 070	1 070
Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice	- 130	- 50	- 489	- 669
Reprises non utilisées	0	0	- 177	- 177
Reclassement et variations de périmètre	0		- 30	- 30
SOLDE DES PROVISIONS AU 30 SEPTEMBRE 2017	0	111	2 103	2 214

Au-delà des procédures en cours mentionnées en note 12, 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

2017, 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 1.21 « Engagements de retraite et autres avantages

assimilés »). Les engagements enregistrés concernent principalement la France et les Pays-Bas. Les principales hypothèses actuarielles retenues par pays pour l'évaluation sont les suivantes :

	30/09/2017		30/09/2016	
	France	Pays-Bas	France	Pays-Bas
Taux d'actualisation	1,50 %	1,50 %	0,75 %	0,75 %
Taux de progression des salaires	1,90 %	2,00 %	2,00 %	1,90 %
Taux d'inflation	1,75 %	2,00 %	2,00 %	2,00 %

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts

indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

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

	30/09/2017			30/09/2016		
(en milliers d'euros)	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Valeur actualisée de l'obligation financée	125 954	7 172	133 126	130 997	6 914	137 911
Juste valeur des actifs du régime	111 449		111 449	115 271		115 271
PASSIF NET AU BILAN	14 505	7 172	21 677	15 726	6 914	22 640

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

	Exercice 2016/2017			Exercice 2015/2016		
(en milliers d'euros)	Régimes de retraite	Autres avantages	Total	Régimes de retraite	Autres avantages	Total
Dette actuarielle à l'ouverture	15 726	6 914	22 640	11 025	6 679	17 704
Coût des services rendus	2 786	538	3 324	2 185	549	2 734
Coût financier	973	48	1 021	1 872	145	2 017
Rendement des actifs du régime	- 863	0	- 863	- 1 699	- 38	- 1 737
Cotisations et prestations versées	- 1 154	- 379	- 1 533	- 142	- 386	- 528
Écarts actuariels comptabilisés	- 2 960	- 647	- 3 607	2 165	- 43	2 121
Coût des services passés	0	698	698	261	0	261
Variation périmètre	- 4	2	- 2	60	4	64
DETTE ACTUARIELLE AU 30 SEPTEMBRE	14 505	7 172	21 677	15 726	6 914	22 640

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Juste valeur des placements à la date d'ouverture	115 271	93 849
Rendement effectif des actifs du régime	777	1 558
Cotisations perçues employeur	1 281	- 1
Cotisations perçues des participants au régime	645	591
Prestations versées et dépenses de la période	- 1 928	- 1 878
Écart actuariel	- 4 597	21 152
JUSTE VALEUR DES PLACEMENTS À LA DATE DE CLÔTURE	111 449	115 271

Étude 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 5 162 milliers d'euros. À 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 5 532 milliers d'euros.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2017	30/09/2016
Assurance	111 449	115 271
JUSTE VALEUR	111 449	115 271

Étude 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 5 899 milliers d'euros.

À l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 6 343 milliers d'euros.

4

Note 18 Dettes financières

Ventilation par nature et secteur d'activité :

(en milliers d'euros)

	30/09/2017	30/09/2016
Dettes financières à long terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	9 500	0
<i>Immobilier</i>	9 500	0
Emprunt obligataire	137 134	169 382
<i>Tourisme</i>	137 134	169 382
Crédits d'accompagnement	8 215	6 201
<i>Immobilier</i>	8 215	6 201
Contrats de location financement	100 299	103 125
<i>Tourisme</i>	100 299	103 125
Autres dettes financières	22 040	6 302
<i>Tourisme</i>	21 724	6 163
<i>Immobilier</i>	316	139
SOUS-TOTAL PART À LONG TERME	277 188	285 010
<i>dont Tourisme</i>	259 157	278 670
<i>dont Immobilier</i>	18 031	6 340
Dettes financières à court terme		
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 921	4 027
<i>Tourisme</i>	1 921	2 522
<i>Immobilier</i>	0	1 505
Crédits d'accompagnement	3 417	1 643
<i>Immobilier</i>	3 417	1 643
Contrats de location financement	3 526	3 681
<i>Tourisme</i>	3 526	3 681
Soldes bancaires créditeurs (y compris la part tirée des crédits revolving)	9 571	1 124
<i>Tourisme</i>	6 213	841
<i>Immobilier</i>	3 358	283
SOUS-TOTAL PART À COURT TERME	18 435	10 475
<i>dont Tourisme</i>	11 660	7 044
<i>dont Immobilier</i>	6 775	3 431
TOTAL	295 623	295 485
<i>dont Tourisme</i>	270 817	285 714
<i>dont Immobilier</i>	24 806	9 771

Les emprunts auprès des établissements de crédit et les crédits d'accompagnement correspondent essentiellement au 30 septembre 2017 :

Pour l'activité Tourisme :

- ♦ à l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 4 février 2014, d'un montant nominal de 115 000 milliers d'euros remboursable le 1^{er} octobre 2019. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante.

Au cours de l'exercice 2016/2017, 959 070 obligations de type ORNANE ont fait l'objet d'une demande de remboursement. Au 30 septembre 2017, cet emprunt obligataire a une valeur de 77 831 milliers d'euros dans les comptes consolidés du Groupe ;

- ♦ 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, assortie d'un coupon de 4,25 %, a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Au 30 septembre 2017, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du Groupe s'élève à 59 304 milliers d'euros ;

- ♦ au dérivé incorporé de l'ORNANE, devant être comptabilisé en dette mark to market. Les variations de juste valeur de ce dérivé sont constatées en résultat financier sur une ligne distincte « Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE ». Au 30 septembre 2017, la juste valeur de ce dérivé s'élève à 21 440 milliers d'euros.

La convention de crédit signée le 14 mars 2016 sous la forme d'un crédit revolving de 200 millions d'euros n'est pas utilisée au 30 septembre 2017.

Pour l'activité Immobilière :

- ◆ au nouvel emprunt de 9 500 milliers d'euros mis en place par le Groupe dans le cadre du développement immobilier en Espagne ;
- ◆ aux crédits d'accompagnement mis en place dans le cadre du développement immobilier pour un montant global de 11 632 milliers d'euros dont principalement :
 - 2 826 milliers d'euros pour financer le programme immobilier des Senioriales de Soustons,
 - 2 601 milliers d'euros pour financer le programme immobilier des Senioriales de Nandy,
 - 2 025 milliers d'euros pour financer le programme immobilier des Senioriales de Pollestres,
 - 1 961 milliers d'euros pour financer le programme immobilier des Senioriales de Bassens,
 - 1 403 milliers d'euros pour financer le programme immobilier des Senioriales de Pornic,
 - 567 milliers d'euros pour financer le programme immobilier des Senioriales de Saint-Étienne,
 - 249 milliers d'euros pour financer le programme immobilier des Senioriales de Bruges.

Ainsi, au cours de l'exercice 2016/2017, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a encaissé 18 342 milliers d'euros au titre des nouveaux emprunts dans le cadre du développement immobilier en France et en Espagne.

Durant cette même période, le Groupe a également procédé à des remboursements d'emprunts, générant une sortie de trésorerie de 44 468 milliers d'euros qui comprend principalement :

- ◆ 34 929 milliers d'euros correspondant au remboursement partiel du nominal de 959 070 obligations de type ORNANE ;
- ◆ 4 911 milliers d'euros correspondant au remboursement de divers crédits d'accompagnement ;

Par ailleurs, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs bénéficie également de 5 autres lignes de crédit confirmées, dont le détail est le suivant :

- ◆ 15 millions d'euros, à échéance mai 2020 ;
- ◆ 10 millions d'euros ;
- ◆ 5 millions d'euros ;
- ◆ 5 millions d'euros ;
- ◆ 4 millions d'euros échéance mars 2018 ;

Au 30 septembre 2017, aucune de ces lignes de crédit n'est utilisée.

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

(en milliers d'euros)

	30/09/2017	30/09/2016
Le Domaine du Lac d'Ailette	101 300 *	103 555
PV SA	869 **	1 305
CPE	1 656	1 946
TOTAL	103 825	106 806

* L'actif net sous-jacent (101 653 milliers d'euros au 30 septembre 2017) est enregistré en immobilisations corporelles cf. note 7.

** L'actif net sous-jacent (843 milliers d'euros au 30 septembre 2017) est enregistré en immobilisations incorporelles cf. note 5.

Ventilation par échéance

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

	Solde (en milliers d'euros) au	
Échéances	30/09/2017	30/09/2016
Année N+1	18 435	10 475
Année N+2	11 132	7 642
Année N+3	111 781 *	4 344
Année N+4	3 098	118 906
Année N+5	62 608 **	3 033
Année > N+5	88 569 ***	151 085
TOTAL	295 623	295 485

* Dont 9 500 milliers d'euros liés à l'emprunt immobilier Espagne et 77 831 milliers d'euros liés au remboursement de l'ORNANE. À noter que des demandes de remboursement anticipé ont été formulées par les détenteurs d'obligations postérieurement à la clôture. Le nombre d'obligations concernées à date est précisé dans la note 2.1. Principaux faits marquants de l'exercice 2016/2017.

** Dont 59 304 milliers d'euros liés d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

*** Dont 88 101 milliers d'euros liés aux contrats de location financement

Ventilation des principales dettes financières par nature de taux

Taux fixe

Les principales dettes financières à taux fixe enregistrées au passif du bilan au 30 septembre 2017 concernent les retraitements des contrats de location financement et les emprunts obligataires. Le

nominal des dettes financières contractées à taux fixe s'élève à 240 960 milliers d'euros. L'essentiel de la dette porte intérêt entre 3,33 % et 6,02 %.

Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/17 (en millions d'euros)	Taux
Contrats de location financement			
21/09/2005	31/12/2038	101,3	6,02 %
01/10/2009	30/07/2019	0,9	6,00 %
01/10/2014	31/12/2024	1,6	6,00 %
01/01/2015	31/12/2017	0,0	3,33 %
Emprunt obligataire			
04/02/2014	01/10/2019 *	77,8	3,50 %
19/07/2016	31/12/2022	59,3	4,25 %
TOTAL		241,0	

* Des demandes de remboursement anticipé ont été formulées par les détenteurs d'obligations postérieurement à la clôture. Le nombre d'obligations concernées à date est précisé dans la note 2.1. Principaux faits marquants de l'exercice 2016/2017.

Taux variable

Le nominal des emprunts auprès des établissements de crédit et des crédits d'accompagnement contractés à taux variable s'élève à 21 132 milliers d'euros avec un taux variant de Euribor 1 mois + marge à Euribor 1 an + marge.

Afin de gérer le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêt sur les emprunts à taux variable, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

a conclu par le passé des contrats d'échange de taux d'intérêts (les caractéristiques de ces instruments sont présentées en note 20 « Instruments de couverture »).

En l'absence d'anticipation de hausse des taux d'intérêts, le Groupe n'a pas contracté de nouveaux instruments financiers de couverture.

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

Date de souscription	Date d'échéance	Capital restant dû au 30/09/17 (en millions d'euros)	Taux
Emprunts auprès des établissements de crédit :			
21/06/2017	21/06/2020	9,5	Euribor 1 an + marge
SOUS-TOTAL		9,5	
Crédits d'accompagnement :			
14/12/2016	31/12/2018	2,8	Euribor 1 mois + marge
22/01/2016	22/01/2018	2,6	Euribor 3 mois + marge
18/04/2017	18/04/2019	2,0	Euribor 3 mois + marge
30/06/2017	30/06/2019	2,0	Euribor 3 mois + marge
25/10/2016	30/11/2018	1,4	Euribor 3 mois + marge
01/07/2016	01/07/2018	0,6	Euribor 3 mois + marge
31/01/2016	31/01/2018	0,2	Euribor 3 mois + marge
SOUS-TOTAL		11,6	
TOTAL		21,1	

Sûretés

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Avals et cautions	210 013	174 810
Hypothèques	15 265	6 365
TOTAL	225 278	181 175

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 163 861 milliers d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;
- ◆ des hypothèques de 1^{er} rang dans le cadre des crédits d'accompagnement des principaux programmes immobiliers suivants :

- Les Senioriales – Pollestres pour un montant de 3 800 milliers d'euros,
- Les Senioriales – Bassens pour un montant de 3 600 milliers d'euros,
- Les Senioriales – Bruges pour un montant de 3 365 milliers d'euros,
- Les Senioriales – Nîmes pour un montant de 3 000 milliers d'euros.

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

	Solde (en milliers d'euros) au	
Échéances	30/09/2017	30/09/2016
Année N+ 1	17 646	3 874
Année N+ 2	14 986	10 923
Année N+ 3	25 070	7 451
Année N+ 4	7 609	4 351
Année N+ 5	4 894	4 609
Année > N+ 5	155 073	149 967
TOTAL	225 278	181 175

Note 19 Instruments Financiers

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

(en milliers d'euros)		30/09/2017	30/09/2016
	Catégorie IAS 39	Valeur comptable *	Valeur comptable *
ACTIFS			
Actifs financiers non courants		46 078	26 964
	Actifs disponibles à la vente à la juste valeur par capitaux propres		
Actifs financiers disponibles à la vente		1 629	1 631
Créances rattachées	Prêts et créances au coût amorti	14	0
Prêts et autres immobilisations financières	Prêts et créances au coût amorti	44 435	25 333
Clients et comptes rattachés	Prêts et créances au coût amorti	268 229	239 673
Autres actifs courants **	Prêts et créances au coût amorti	38 399	39 992
Actifs financiers courants	Prêts et créances au coût amorti	78 855	37 462
	Actifs financiers à la juste valeur par résultat ***		
Trésorerie et équivalents de trésorerie		86 842	88 549
PASSIFS			
Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)		295 623	295 484
Emprunts auprès des établissements de crédit	Passifs financiers au coût amorti	11 421	4 027
Emprunt obligataire	Passifs financiers au coût amorti	137 134	169 382
	Passifs financiers à la juste valeur par résultat		
Option de monétisation de l'ORNANE		21 440	5 778
Contrat de location financement	Passifs financiers au coût amorti	103 825	106 806
Solde bancaires créditeurs	Passifs financiers au coût amorti	9 571	1 124
Autres dettes financières	Passifs financiers au coût amorti	12 232	8 367
Autres passifs non courants	Passifs financiers au coût amorti	149	862
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Passifs financiers au coût amorti	319 109	298 402
Autres passifs courants **	Passifs financiers au coût amorti	123 765	121 735
Autres passifs financiers courants	Passifs financiers au coût amorti	22 394	21 940

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

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

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

Note 20 Instruments de couverture

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.

Les instruments dérivés alors contractés sont exclusivement liés à la gestion du risque de taux d'intérêt et sont qualifiés de dérivés désignés comme instrument de couverture de flux de trésorerie.

En l'absence d'anticipation de hausse des taux d'intérêts, le Groupe n'a pas contracté de nouveaux instruments financiers de couverture.

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 & 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 & 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 72 % 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 & Vacances-Center Parcs.

Risque de liquidité

Au 30 septembre 2017, la trésorerie nette du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'élève à 77 271 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (86 842 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (9 571 milliers d'euros).

De plus, comme indiqué dans la note 18, le Groupe bénéficie de 5 lignes de crédit confirmées, ainsi qu'une ligne de crédit revolving. Au 30 septembre 2017, aucune de ces lignes n'est utilisée. Le Groupe n'encourt donc pas de risque de liquidité.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2017, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2017	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	11 421	1 921	9 500	0
Emprunt obligataire *	137 134	0	137 134	0
Contrat de location financement	103 825	3 526	12 329	87 970
Autres dettes financières	33 672	3 417	29 655	600
Soldes bancaires créditeurs	9 571	9 571	-	-
Dettes financières brutes hors incidence des dérivés	295 623	18 435	188 618	88 570
Instruments dérivés passif	0	0	-	-
Dettes financières brutes	295 623	18 435	188 618	88 570
Équivalents de trésorerie	- 130	- 130	-	-
Trésorerie active	- 86 712	- 86 712	-	-
Endettement financier net	208 781	- 68 407	188 618	88 570

* Dont 77 831 milliers d'euros liés au remboursement de l'ORNANE. À noter que des demandes de remboursement anticipé ont été formulées par les détenteurs d'obligations postérieurement à la clôture. Le nombre d'obligations concernées à date est précisé dans la note 2.1. Principaux faits marquants de l'exercice 2016/2017.

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

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

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

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). Ce ratio doit rester inférieur ou égal à 3,20 au titre de l'exercice 2016/2017, conformément à la convention de crédit signée en mars 2016.

Ce covenant n'est calculé contractuellement qu'une fois par an, au 30 septembre. Au titre de l'exercice 2016/2017, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs respecte ce ratio.

Au 30 septembre 2017, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

	30/09/2017	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans
Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières	104 845	13 288	38 479	53 078

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 & 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 2017, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	30/09/2017	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts – taux fixe *	240 960	3 526	149 463	87 971
Emprunts – taux variables	21 132	3 417	17 715	0
Autres passifs	22 040	0	21 440	600
Intérêts courus non échus	1 921	1 921	-	-
Passifs financiers	286 053	8 864	188 618	88 571
Prêts – taux fixe	7 120	551	2 003	4 566
Prêts – taux variables	21 522	571	20 951	-
Équivalents de trésorerie – taux variables	130	130	-	-
Actifs financiers	28 772	1 252	22 954	4 566
POSITION NETTE	257 281	7 612	165 664	84 005

* Dont 77 831 milliers d'euros liés au remboursement de l'ORNANE. À noter que des demandes de remboursement anticipé ont été formulées par les détenteurs d'obligations postérieurement à la clôture. Le nombre d'obligations concernées à date est précisé dans la note 2.1. Principaux faits marquants de l'exercice 2016/2017.

La position nette à taux variable après gestion au 30 septembre 2017 est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2017
Emprunts	21 132
Prêts	21 522
Équivalents de trésorerie	130
POSITION NETTE AVANT GESTION	- 520

Une hausse ou une baisse de 1 % des taux court terme aurait une incidence de respectivement - 5 milliers d'euros et + 5 milliers d'euros sur le résultat financier de l'exercice 2016/2017, montants à comparer au résultat financier de - 44,9 millions d'euros réalisés sur l'exercice 2016/2017.

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 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Tourisme	253 734	244 865
Immobilier	52 713	40 251
Prestations de services	12 662	13 286
TOTAL	319 109	298 402

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une augmentation de 20 707 milliers d'euros. Cette évolution provient essentiellement de l'activité immobilière du Groupe (12 462 milliers

d'euros) et concerne principalement le programme immobilier du Bois des Harcholins (10 183 milliers d'euros).

L'échéancier des dettes fournisseurs est présenté en note 25.

Note 23 Autres passifs courants et non courants

23.1 - Autres passifs courants et non courants

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Avances et acomptes reçus	139 139	106 882
TVA et autres dettes fiscales	71 490	70 785
Personnel et organismes sociaux	63 459	60 225
Passif lié aux contrats de locations	149	862
Autres dettes	60 306	61 510
AUTRES DETTES D'EXPLOITATION	334 543	300 264
Ventes immobilières et fonds de concours	80 090	102 947
Produits constatés d'avance divers	38 202	16 251
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	118 292	119 198
TOTAL AUTRES PASSIFS	452 835	419 462
Autres passifs courants	452 686	418 600
Autres Passifs non courants	149	862

L'augmentation de 33 373 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » provient essentiellement du poste avances et acomptes reçus pour 32 257 milliers d'euros provenant des réservations de l'activité touristique.

23.2 - Passifs financiers courants

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Comptes courants externes	22 394	21 940
	22 394	21 940

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

Note 24

Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2016/2017 se présente de la manière suivante :

	30/09/2016	Variations liées à l'activité	Autres variations	30/09/2017
Valeur nette des stocks	209 808	- 20 075	- 3 852	185 880
Créances clients et comptes rattachés	239 673	28 679	- 122	268 229
Autres actifs courants	238 089	48 981	- 20 251	266 820
TOTAL DES ACTIFS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	A 687 570	57 585	- 24 225	720 929
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	298 402	20 413	294	319 109
Autres passifs (courants et non courants)	441 402	32 277	1 550	475 229
TOTAL DES PASSIFS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	B 739 804	52 690	1 844	794 338
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	A-B - 52 234	4 895	- 26 070	- 73 409
dont variation des dettes et créances non opérationnelles		- 1 633		
dont variation des dettes et créances opérationnelles		6 528		

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

Note 25

Échéancier des créances et des dettes

(en milliers d'euros)	30/09/2017	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	44 450	44 450	-	-
Clients et comptes rattachés (en valeur nette)	268 229	268 229	-	-
Autres actifs courants et actifs financiers courants	266 820	265 787	1 033	-
TOTAL ACTIF	579 499	578 466	1 033	-
Autres passifs non courants	149	149	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	319 109	319 109	-	-
Autres passifs courants et passifs financiers courants	475 080	475 080	-	-
TOTAL PASSIF	794 338	794 338	-	-

Analyse des principaux postes du compte de résultat

Note 26

Chiffre d'affaires

(en milliers d'euros)	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Tourisme	1 273 343	1 225 761
<i>Pierre & Vacances Tourisme Europe ⁽¹⁾</i>	607 804	581 772
<i>Center Parcs Europe ⁽²⁾</i>	665 539	643 989
Développement immobilier	151 966	146 863
TOTAL	1 425 309	1 372 624

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

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

Répartition du chiffre d'affaires par pays

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
France	784 590	764 931
Pays-Bas	218 483	209 733
Belgique	110 365	107 690
Allemagne	112 033	107 056
Espagne	47 820	36 274
Italie	52	52
Autres	0	26
TOURISME	1 273 343	1 225 762
France	144 147	116 766
Allemagne	3 213	1 526
Espagne	173	21 377
Pays-Bas	4 433	4 657
Chine	0	2 536
DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER	151 966	146 862
TOTAL	1 425 309	1 372 624

Le chiffre d'affaires sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élève à 928 737 milliers d'euros.

Note 27 Achats et services extérieurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Coûts des marchandises vendues du tourisme	- 45 070	- 41 440
Coûts des stocks vendus du développement immobilier	- 90 136	- 66 718
Loyers propriétaires et autres charges de copropriété	- 448 177	- 451 593
Sous-traitance des prestations de services (linge, restauration, nettoyage)	- 82 552	- 79 275
Publicité et honoraires	- 129 465	- 125 649
Autres (dont achats de séjours)	- 203 211	- 177 627
TOTAL	- 998 611	- 942 302

Les achats et services extérieurs représentent une charge de 998 611 milliers d'euros sur l'exercice 2016/2017, en hausse de 56 309 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2015/2016.

Cette variation s'explique par une hausse sensible des achats de séjours, suite à la première contribution en année pleine de la société La France du Nord au Sud (30 461 milliers d'euros), acquise au cours du 2^d semestre de l'exercice 2015/2016. Le poste coûts des stocks vendus du développement immobilier enregistre une hausse de 23 418 milliers d'euros.

La charge du Groupe de l'exercice 2016/2017 relative aux loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnels du foncier et des murs des résidences et villages exploités par le Groupe s'élève à 366,6 millions d'euros (dont 167,5 millions d'euros pour ceux commercialisés sous les marques Pierre & Vacances Tourisme Europe ; et dont 199,1 millions d'euros pour les villages Center Parcs Europe). Cette charge s'élevait à 366,2 millions d'euros sur l'exercice 2015/2016 (171,4 millions d'euros pour ceux commercialisés sous les marques Pierre & Vacances Tourisme Europe ; 194,8 millions d'euros pour les villages Center Parcs Europe).

Note 28

Charges de personnel

(en milliers d'euros)

	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Salaires et rémunérations	- 259 521	- 245 851
Charges sociales	- 78 261	- 74 396
Coût des régimes à prestations et cotisations définies	- 1 821	- 2 425
Charges liées aux plans d'option	- 2 410	- 1 490
TOTAL	- 342 013	- 324 162

Les charges de personnel s'élèvent à 342 013 milliers d'euros, en augmentation de 17 851 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2015/2016. Cette évolution est en lien avec le développement du Groupe en Espagne, ainsi que l'incidence en année pleine de l'activité de La France du Nord au Sud.

Ce montant inclut par ailleurs la reconnaissance d'un produit à recevoir de 6 504 milliers d'euros correspondant au crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE), contre 5 706 milliers d'euros sur l'exercice passé.

Charges liées aux plans d'option

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

Date d'attribution par le Conseil d'Administration (en milliers d'euros)	Type *	Nombre d'options à l'origine	Date de fin de la période d'acquisition	Charges liées aux plans d'options	
				Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
28/05/2013	AGA	229 778	01/01/2016	-	- 73
03/09/2013	AGA	13 333	01/01/2016	-	- 4
02/12/2013	AGA	15 555	01/01/2016	-	- 18
26/05/2014	AGA	20 889	01/01/2017	- 27	- 106
02/12/2014	AGA	2 222	01/01/2017	- 3	- 11
04/02/2016	AGA	302 500	04/02/2018	- 1 952	- 1 278
18/04/2017	AGA	79 700	18/04/2019	- 427	
TOTAL		663 977		- 2 410	- 1 490

* AGA : attribution gratuite d'actions.

La charge de personnel comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculées à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ».

Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

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

	Valeur de l'action à la date d'octroi	Prix d'exercice	Volatilité	Date de fin de la période d'acquisition	Temps à maturité retenu	Taux sans risque	Taux rendement du dividende	Probabilités de départ des bénéficiaires	Valeur de l'option à la date d'octroi
Plan 28/05/2013	16,15 €	0 €	36 %	01/01/2016	3 ans	0,493 %	2,5 %	3 %	3,27 €
Plan 03/09/2013	15,95 €	0 €	37 %	01/01/2016	3 ans	0,702 %	2,5 %	3 %	3,09 €
Plan 02/12/2013	23,46 €	0 €	39 %	01/01/2016	3 ans	0,450 %	2,17 %	3 %	9,21 €
Plan 26/05/2014	32,41 €	0 €	42 %	01/01/2017	3 ans	0,559 %	0,2 %	3 %	13,21 €
Plan 02/12/2014	22,87 €	0 €	41 %	01/01/2017	3 ans	0,210 %	0,0 %	3 %	10,39 €
Plan 04/02/2016	27,79 €	0 €	38,7 %	04/02/2018	3 ans	- 0,087 %	0,0 %	3 %	12,93 €
Plan 18/04/2017	40,48 €	0 €	34,32 %	18/04/2019	4 ans	0,008 %	0,0 %	3 %	24,46 €

Note 29 Dotations nettes aux amortissements et provisions

(en milliers d'euros)	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Dotations nettes aux amortissements	- 42 259	- 42 269
Dotations nettes aux provisions	- 10 805	- 19 862
TOTAL	- 53 064	- 62 131

Les dotations nettes aux provisions s'élèvent à - 10 805 milliers d'euros au cours de l'exercice 2016/2017. La forte baisse par rapport à l'exercice passé fait suite à de moindres dépréciations de créances clients.

Note 30 Autres charges et produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Impôts et taxes	- 8 318	- 8 429
Autres charges d'exploitation	- 5 956	- 11 158
Autres produits d'exploitation	26 901	17 488
TOTAL	12 627	- 2 099

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. Ils incluent par ailleurs sur l'exercice 2016/2017 la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre des opérations de rénovation des Center Parcs Hochsauerland (en Allemagne) et Port Zélande (aux Pays-Bas).

Note 31 Autres charges et produits opérationnels

(en milliers d'euros)	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Coûts de restructuration et fermetures de site	- 2 495	- 3 120
Résultats de cessions	- 1 309	- 445
Frais engagés dans le cadre du 50 ^e anniversaire du Groupe	- 2 448	0
Dotations nettes des provisions pour restructuration	744	- 139
Provision pour perte de valeur des immobilisations	0	17
Autres éléments	- 652	- 734
TOTAL	- 6 160	- 4 421

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une charge de 6 160 milliers d'euros. Ils intègrent principalement les coûts et provisions liés aux restructurations (- 2 495 milliers d'euros) ainsi que les frais engagés dans le cadre des festivités célébrant le 50^e anniversaire du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs (- 2 448 milliers d'euros).

Par ailleurs, les « autres produits opérationnels » (15 241 milliers d'euros) incluent essentiellement les prix de vente des actifs cédés, leur valeur nette comptable apparaissant au sein des « autres charges opérationnelles » (- 21 401 milliers d'euros).

Au cours de l'exercice 2015/2016, ce poste représentait une charge de 4 421 milliers d'euros, intégrant principalement des coûts et provisions pour restructuration liés au désengagement des sites déficitaires.

Note 32

Résultat financier

(en milliers d'euros)

	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Coûts de l'endettement financier brut	- 30 984	- 20 045
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	769	759
COÛTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	- 30 215	- 19 286
Revenus des prêts	1 086	960
Autres produits financiers	1 173	526
Autres charges financières	- 1 363	- 2 215
Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE	- 15 662	- 5 755
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	- 14 766	- 6 484
TOTAL	- 44 981	- 25 770
Total charges financières	- 48 016	- 28 020
Total produits financiers	3 035	2 250

Le résultat financier représente une charge nette de 44 981 milliers d'euros en 2016/2017, contre 25 770 milliers d'euros en 2015/2016.

Il inclut une charge financière de 15 662 milliers d'euros sans incidence sur la trésorerie correspondant à la variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE. Cette variation de juste valeur avait généré une charge de 5 755 milliers d'euros en 2015/2016.

Par ailleurs, le résultat financier est impacté négativement par des charges non récurrentes de 13 365 milliers d'euros liées aux

demandes de remboursement anticipé de 959 070 obligations de type ORNANE intervenues au cours de l'exercice 2016/2017 (cf. note 1.21 « Emprunts et dettes financières »).

Retraité de ces éléments, le résultat financier récurrent représente une charge nette de 15 954 milliers d'euros au cours de l'exercice 2016/2017, contre 18 869 milliers d'euros en 2015/2016.

Note 33

Impôts sur les bénéfices et impôts différés

Analyse de la charge d'impôt

(en milliers d'euros)

	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé	- 6 893	11 739
Résultats non taxés :		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	29 993	17 012
Utilisation des déficits fiscaux non activés antérieurement	- 15 282	- 6 003
Opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale	1 853	11 967
Autres	23 676	913
Résultat taxable consolidé	33 347	35 629
Taux d'impôt Groupe	34,43 %	34,43 %
Impôt théorique au taux légal d'imposition en France	- 11 481	- 12 267
Différences sur taux d'imposition à l'étranger	92	2 252
CVAE	- 3 494	- 3 752
Autres éléments	- 543	80
CHARGE D'IMPÔT DU GROUPE	- 15 426	- 13 687
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	- 16 148	- 16 478
dont impôts différés	722	2 791

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 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 23 676 milliers d'euros sur l'exercice 2016/2017 et correspondent essentiellement à des charges financières non déductibles, à la variation de juste valeur de l'ORNANE et à la charge IFRS 2.

En outre, suite aux jugements prononcés en juillet 2013 par le Tribunal Administratif de Montreuil, la société Pierre et Vacances SA a obtenu une issue favorable au litige qui l'opposait à l'Administration Fiscale française au titre d'un contrôle sur les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006. Le 17 mars 2016, la Cour Administrative de Versailles a rendu deux arrêts confirmant la position de la Société. Le jugement confirme l'appréciation du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sur l'absence de risque financier attaché à ce litige. Néanmoins, l'Administration Fiscale

française a déposé, en date du 19 mai 2016, un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État. Après avoir été affecté en février 2017 à un rapporteur, le pourvoi de l'Administration Fiscale française a été admis par le Conseil d'État en date du 25 août 2017.

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.

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2016	Variation par résultat	Variation enregistrée en capitaux propres	30/09/2017
France	6 636	647	- 374	6 909
Pays-Bas	- 17 412	951	- 877	- 17 338
Belgique	1 810	43	198	2 051
Allemagne	569	195	0	764
Espagne	- 263	46	0	- 217
Italie	175	0	0	175
Chine	21	0	0	21
Impôts différés sur différences temporaires	- 8 464	1 882	- 1 053	- 7 635
France	80 268	0	0	80 268
Belgique	4 617	- 1 220	0	3 397
Allemagne	3 530	- 1 098	0	2 431
Espagne	3 492	1 403	0	4 895
Impôts différés sur reports déficitaires	91 907	- 916	0	90 991
TOTAL	83 443	967	- 1 053	83 356
<i>dont impôts différés actifs</i>	<i>89 739</i>			<i>88 877</i>
<i>dont impôts différés passifs</i>	<i>- 6 296</i>			<i>- 5 521</i>

Au 30 septembre 2017, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 83 356 milliers d'euros, dont - 7 635 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut essentiellement 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 91,0 millions d'euros, dont 80,3 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 2017, cet horizon de temps ne dépasse pas les 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 2016.

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 275,9 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 172,8 millions d'euros.

Note 34 Résultat par action

Nombre moyen d'actions

	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre	9 801 723	8 821 551
Nombre d'actions émises au cours de l'exercice	-	496 800
Nombre d'actions émises en fin de période	9 801 723	9 318 351
Nombre moyen pondéré d'actions	9 535 071	9 018 907
Nombre moyen pondéré d'actions potentielles	9 883 199	9 289 112

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

Nombre d'actions gratuites (AGA), d'options de souscription d'actions (OSA) et d'achat d'actions (OAA) attribuées par le Conseil d'Administration :

	Type	Prix d'exercice (en euros)	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
du 28/05/2013	AGA	0	0	61 148
du 03/09/2013	AGA	0	0	3 548
du 02/12/2013	AGA	0	0	4 140
du 26/05/2014 et en cours de validité	AGA	0	5 222	20 889
du 02/12/2014 et en cours de validité	AGA	0	556	2 222
du 02/02/2016 et en cours de validité	AGA	0	302 500	178 259
du 18/04/2017 et en cours de validité	AGA	0	39 850	0
		-	348 128	270 206

Résultat par action

	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Résultat net part groupe (en milliers d'euros)	- 56 727	- 7 432
Résultat net part Groupe par action pondéré (en euros)	- 5,95	- 0,82
Résultat net part Groupe par action pondéré après dilution (en euros) *	- 5,95	- 0,82

* 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 35 Effectifs

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

	Exercice 2016/2017	Exercice 2015/2016
Cadres	1 267	1 249
Agents de maîtrise et employés	6 351	6 106
TOTAL	7 618	7 355

Note 36 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 18 « Dettes financières » et la note 20 « Instruments de couverture ». Ils ne sont donc pas repris dans le tableau ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Échéances			30/09/2017	30/09/2016
	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans		
Engagements de loyers	310 399	1 063 657	753 823	2 127 879	2 093 906
Autres engagements donnés ⁽¹⁾	24 440	17 755	110 150	152 346	59 987
Engagements donnés	334 839	1 081 412	863 973	2 280 225	2 153 893
Garanties d'achèvement	28 434	70 165	0	98 599	31 087
Autres engagements reçus	651	115	36 272	37 038	34 714
Engagements reçus	29 085	70 280	36 272	135 637	65 801

(1) Dont en 2017 la prise en compte d'indemnités de non-renouvellement de baux sur certains sites Center Parcs.

Engagements donnés

◆ Les ventes du foncier et des murs des résidences et villages exploités par les sociétés d'exploitation touristique du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'accompagnent de la signature auprès des propriétaires d'un bail. Au 30 septembre 2017, le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée

résiduelle des baux s'élève à 2 128 millions d'euros. La valeur actuelle de ces engagements de loyers, actualisée au taux de 6,0 %, s'élève à 1 645 millions d'euros, dont 1 166 millions d'euros ayant une échéance inférieure ou égale à 5 ans.

La répartition des engagements de loyers par pôle et par échéance au 30 septembre 2017 est la suivante :

(en milliers d'euros)	30/09/2017	Échéances					
		< N+1	N+2	N+3	N+4	N+5	> N + 5
Pierre & Vacances Tourisme Europe	585 781	114 867	100 001	90 531	77 124	61 729	141 529
Center Parcs Europe	1 542 098	195 532	193 655	182 509	180 046	178 062	612 294
TOTAL	2 127 879	310 399	293 656	273 040	257 170	239 791	753 823

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

Les contrats de location du foncier et des murs des 24 villages exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11,5 et 15 ans, avec possibilité de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe (2,9 %), soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés, avec des taux plancher et plafond généralement compris, en fonction des contrats, entre 1,75 % et 3,75 %.

- ◆ Les autres engagements donnés sont principalement constitués au 30 septembre 2017 :
 - d'engagements donnés dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques pour un montant total de 24 123 milliers d'euros ;
 - d'une garantie d'un montant maximum de 7 077 milliers d'euros accordée à la société Lagune suite à l'acquisition par cette dernière de la société Center Parcs Allgäu GmbH ;
 - d'un engagement souscrit dans le cadre du projet de rénovation du Center Parcs Ardennen, de rachat auprès de Foncière des Murs du stock de cottages éventuellement invendu 24 mois après le début de l'opération. Au 30 septembre 2017, cet engagement s'élève à 3 145 milliers d'euros ;
 - D'une caution de 3 724 milliers d'euros de PVSA envers le TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Équipements 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 ;
 - d'une caution de 2 298 milliers d'euros délivrée par BNP Paribas au profit du Trésor Public à la demande de PV SA. Dans la lettre de demande de caution du 17 mars, PV SA s'est engagée à reverser à BNP Paribas toute somme payée par cette dernière au titre de cette caution ;
 - d'une caution de 1 697 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA, à la société Bellin, pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Cottages au titre du paiement des marchés des lots VRD du Center Parcs de la Vienne ;
 - d'une caution de 1 555 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA, à la société Bellin, pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Équipements au titre du

paiement des marchés des lots VRD du Center Parcs de la Vienne ;

- d'une garantie maison mère de 11 952 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA pour le compte de certaines coentreprises, visant à couvrir les engagements locatifs pris par ces dernières. Ces engagements sont mentionnés par ailleurs dans la note du rapport annuel relative aux transactions avec les parties liées.

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 2016 résulte :

- ◆ de l'augmentation d'un montant total de 77 510 milliers d'euros liée à la délivrance sur cet exercice de plusieurs nouvelles garanties. Les principaux programmes concernés sont Méribel Ravines (46 818 milliers d'euros) ; Les Senioriales – Rilleux la Pape (7 691 milliers d'euros) ; Center Parcs 3 forêts (6 733 milliers d'euros) ; Les Senioriales – Soustons (5 194 milliers d'euros) ; Les Senioriales – Pollestres (2 250 milliers d'euros) ; Les Senioriales – Bassens (1 443 milliers d'euros) ;
- ◆ d'une baisse d'un montant total de 9 998 milliers d'euros provenant de la baisse partielle et de la fin de plusieurs garanties sur l'exercice concernant principalement Les Senioriales – Medis (- 5 085 milliers d'euros), Les Senioriales – Nandy (- 2 868 milliers d'euros), Les Senioriales – Bruges (- 1 410 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 2017, le montant de ces engagements s'élève à 33 985 milliers d'euros.

Note 37

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

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'Administration en 2017 au titre de l'exercice 2016/2017 s'élève à 225 milliers d'euros, contre 106 milliers d'euros au titre de l'exercice 2015/2016.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2017 et le 30 septembre 2016, aucun salaire⁽²⁴⁾ (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

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

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

(en euros)	2016/2017	2015/2016
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	1 785 279	1 698 889
Rémunérations variables ⁽²⁾	723 951	710 336
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	32 892	28 619
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	952 579	636 757
TOTAL	3 494 701	3 074 601

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

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

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

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

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

Note 38

Identification de la société mère consolidante

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

(24) A l'exception d'une rémunération brute de 4 804 euros versée à Alma Brémond au titre d'un CDD conclu avec la société Center Parcs Resorts France.

Note 39 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 37 ;
- ◆ 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 :
 - les entités du Groupe Villages Nature,
 - les entités du Groupe Adagio,
- diverses autres entités, à savoir la SAS Presqu'île de la Touques, Les Senioriales Ville de Castanet, Les Senioriales Ville de Tourcoing, SCI Montrouge Développement, Nuit & Jour Projections, Part House, SNC N.L.D., SNC Caen Meslin, SCCV Nantes Russeil et La Financière Saint-Hubert SARL, HNA PV Tourism company limited, SCCV Palaiseau RT, SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1.

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)	30/09/2017	30/09/2016
Chiffre d'affaires	23 093	5 955
Achats et services extérieurs	- 35 165	- 21 205
Autres charges et produits d'exploitation	- 9 089	- 2 270
Résultat financier	244	176

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

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Clients et comptes rattachés	37 041	58 533
Autres actifs courants	72 646	52 324
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 312	8 943
Autres passifs courants	38 581	41 269

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

(en milliers d'euros)	30/09/2017	30/09/2016
Avals et cautions	13 908	6 725
Engagements de loyers *	93 235	21 430
Engagements donnés	107 143	28 155
Avals et cautions	600	600
Garanties d'achèvement	18 398	18 398
Engagements reçus	18 998	18 998

* Ces engagements font l'objet d'une garantie maison mère de 11 952 milliers d'euros accordée par PV SA au 30 septembre 2017 contre 13 787 milliers d'euros au 30 septembre 2016 (cf. note 36 Engagements hors bilan).

Note 40

Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2016/2017

Gouvernance du Groupe

Le 21 novembre 2017, Gérard Brémond a proposé au Conseil d'Administration du Groupe de nommer son fils Olivier Brémond, âgé de 55 ans, aux fonctions de Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, avec effet au 3 septembre 2018.

Olivier Brémond, sous la présidence de Gérard Brémond, rejoindra le Comité de Direction Générale Groupe composé de Martine Balouka-Vallette, Patricia Damerval et Thierry Hellin - qui conservent leurs fonctions opérationnelles actuelles.

Nouvelle émission d'ORNANE et rachat des ORNANE existantes

Le 30 novembre 2017, le Groupe a procédé avec succès à l'émission par placement privé d'ORNANE d'un montant nominal d'environ 100 millions d'euros, à échéance le 1^{er} avril 2023.

La valeur nominale unitaire des ORNANE a été fixée à 60,67 euros, faisant ressortir une prime d'émission de 32,5% par rapport au cours de référence⁽²⁵⁾ de l'action Pierre et Vacances, soit 1 648 261 obligations émises.

Cette opération, majoritairement souscrite par des investisseurs institutionnels long terme, a permis de refinancer les ORNANE venant à échéance le 1^{er} octobre 2019, à un taux d'intérêt moindre (coupon servi de 2,00% vs. 3,50%).

(25) Le cours de référence est égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris depuis l'ouverture de la séance de bourse le 30 novembre 2017 jusqu'à la clôture le même jour, soit 45,7903 euros.

4.2 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 30 septembre 2017

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 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 2016 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.

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 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.

Évaluation des écarts d'acquisition et des marques

Risque identifié :

Au 30 septembre 2017, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 261, soit 18% du total 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.

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 futurs actualisés, nécessitant l'utilisation d'hypothèses, estimations ou appréciations.

Nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de notre 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 hypothèses, en particulier concernant les prévisions de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et le taux de croissance long terme utilisés.

Notre réponse :

Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par le Groupe.

Nous avons évalué les principales estimations, notamment les hypothèses sous-tendant les prévisions de flux de trésorerie, telles que le taux de croissance long terme et les taux d'actualisation retenus. Ces travaux ont été menés avec l'aide de nos experts en évaluation.

Nous avons pris connaissance des perspectives d'activité, au moyen d'entretiens avec la direction afin d'en évaluer la correcte traduction dans les prévisions de flux de trésorerie.

Nous avons examiné la pertinence des analyses de sensibilité aux hypothèses clés, réalisées par le Groupe et nous avons également effectué nos propres calculs de sensibilité pour corroborer ces analyses.

Recouvrabilité des impôts différés actifs relatifs aux déficits reportables et risques fiscaux**Risques identifiés :**

Au 30 septembre 2017, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 91.

Comme indiqué dans la note 33 des notes annexes 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.

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, en tenant compte des estimations de résultats fiscaux futurs des activités touristiques et des programmes immobiliers.

Nous avons considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits reportables comme un point clé de notre audit en raison de l'importance des jugements de la direction pour la comptabilisation de ces actifs et du caractère significatif de leurs montants.

Par ailleurs, les sociétés du Groupe font régulièrement l'objet de contrôles par les autorités fiscales locales qui peuvent donner lieu à des redressements et à des litiges. L'estimation du risque relatif à chaque litige est revue par la direction fiscale du Groupe avec l'aide, le cas échéant, de ses conseils externes. Les procédures en cours concernant la société Pierre et Vacances sont décrites dans la note 33 des notes annexes aux comptes consolidés. Compte tenu de ces procédures et du degré de jugement dans l'évaluation des risques associés à celles-ci, nous avons considéré l'évaluation des provisions relatives aux litiges fiscaux comme un point clé de notre audit.

Notre réponse :

Notre approche a consisté à examiner les plans d'affaires relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers pour apprécier la capacité du Groupe à dégager des résultats taxables futurs permettant l'utilisation des déficits fiscaux activés. Nous avons comparé ces plans d'affaires avec les prévisions de flux de trésorerie futurs utilisées dans le cadre des tests annuels de dépréciation des écarts d'acquisition et des marques.

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, notamment avec les taux d'impôt adoptés et les règles de limitation d'imputation des déficits imposables, propres à chaque juridiction.

En vue d'apprécier l'estimation des risques liés aux contentieux fiscaux en cours, notamment sur la société Pierre et Vacances, et l'évaluation des passifs liés, nous avons, avec l'aide de nos experts, mené des entretiens auprès de la direction fiscale du Groupe et consulté les décisions et les correspondances entre les autorités fiscales locales, les entités du Groupe concernées et le cas échéant leurs avocats. Nous avons examiné la correcte prise en compte de ces derniers échanges dans l'estimation de ces risques.

Programmes immobiliers : Évaluation des résultats de l'activité de promotion immobilière et des stocks immobiliers**Risques identifiés :**

Au 30 septembre 2017, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 178,3 et le résultat opérationnel courant de l'activité immobilière (y compris des sociétés mises en équivalence) s'élève à M€ (11,9) pour l'exercice 2016-2017.

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 1.25 et 1.26 des notes annexes 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. Le chiffre d'affaires ainsi que les résultats 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 (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 des marges à terminaison, l'évaluation du taux d'avancement technique et des ventes totales pour chacune des opérations.

Dans le cas de contrats déficitaires, une provision est enregistrée l'année où la perte à terminaison est identifiée, ce qui nécessite qu'une évaluation des coûts encourus et restant à encourir soit réalisée à chaque clôture pour identifier les provisions à constituer.

Comme indiqué dans la note 1.14 des notes annexes aux comptes consolidés, 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.

Compte tenu de l'importance des stocks et de la marge immobilière dans les comptes consolidés du Groupe, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de notre audit.

Notre réponse :

Notre approche a consisté à examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes.

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.

Nous avons également examiné les coûts encourus et restants à encourir sur les projets les plus significatifs afin d'identifier les contrats déficitaires, et le cas échéant, nous avons rapproché ces coûts de la perte à terminaison 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. Pour les projets livrés, nous avons analysé les prix de vente prévisionnels des lots en stocks avec les prix de vente des lots actés.

Vérification des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

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

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux Comptes

Compte tenu des rapprochements de cabinet, nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Pierre et Vacances par l'Assemblée générale du 3 octobre 1988 pour le cabinet Grant Thornton et par l'Assemblée générale du 29 mai 1990 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 30 septembre 2017, le cabinet Grant Thornton était dans la trentième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la vingt-huitième année, dont dix-neuf 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 ses 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 un rapport au comité d'audit 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 14 décembre 2017

GRANT THORNTON

ERNST & YOUNG et Autres

Membre français de Grant Thornton International

Virginie PALETHORPE

Bruno BIZET

4.3 États financiers sociaux annuels

4.3.1 Compte de résultat

Rubriques (en milliers d'euros)	Notes	2016/2017	2015/2016
Production vendue de services		17 051	12 485
Chiffre d'affaires net		17 051	12 485
Production immobilisée			
Subvention d'exploitation			
Reprises amortissements – provisions, transfert de charges	15	14 897	14 339
Autres produits	6	275	5 810
Produits d'exploitation		32 223	32 634
Autres achats et charges externes		28 940	25 965
Impôts, taxes et versements assimilés		403	622
Salaires et traitements			
Charges sociales		944	1 001
Dotations aux amortissements sur immobilisations		2 297	3 872
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant		5	47
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Autres charges	6	451	6 005
Charges d'exploitation		33 040	37 512
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	12 & 15	- 817	- 4 878
Produits financiers de participation		24 912	53 412
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés		8 068	8 893
Reprises sur provisions et transferts de charges	15	41 332	46 129
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		64	47
Produits financiers		74 376	108 481
Dotations financières aux amortissements et provisions		2 981	367
Intérêts et charges assimilées		23 099	13 406
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		41	29
Autres charges financières			1
Charges financières		26 121	13 803
RÉSULTAT FINANCIER	13 & 15	48 255	94 678
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		47 438	89 800

Rubriques (en milliers d'euros)	Notes	2016/2017	2015/2016
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		5 579	5 206
Reprises sur provisions et transferts de charges			
Produits exceptionnels		5 579	5 206
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2 733	291
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		5 588	5 206
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			
Charges exceptionnelles		8 321	5 497
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	14 & 15	- 2 742	- 291
Participation des salariés aux fruits de l'expansion			
Impôts sur les bénéfices	16	- 8 431	- 31 878
TOTAL DES PRODUITS		112 178	146 321
TOTAL DES CHARGES		59 051	24 934
RÉSULTAT NET		53 127	121 387

4.3.2 Bilan

Actif

RUBRIQUES (en milliers d'euros)	Notes	Montant Brut	Amort. & Prov.	Net 30/09/2017	Net 30/09/2016
Immobilisations incorporelles	1	22 635	20 384	2 251	1 408
Immobilisations corporelles	1				
Autres immobilisations corporelles		6 520	6 251	269	210
Immobilisations corporelles en cours					
Immobilisations financières	1,2,4				
Autres participations		557 679	2 197	555 482	514 728
Prêts Autres immobilisations financières		107		107	2 320
ACTIF IMMOBILISÉ		586 941	28 832	558 109	518 666
Avances, acomptes versés sur commandes		15		15	5
Créances clients et comptes rattachés	4 & 5	9 664	135	9 529	8 112
Autres créances	3,4,5	505 911	69	505 842	498 708
Valeurs mobilières de placement	6	5 541		5 541	5 704
Disponibilités	6	661		661	5 923
Charges constatées d'avance	4 & 10	3 408		3 408	3 329
ACTIF CIRCULANT		525 200	204	524 996	521 781
Charges à répartir sur plusieurs exercices	11	3 721		3 721	5 562
TOTAL GÉNÉRAL		1 115 862	29 036	1 086 826	1 046 009

Passif

Rubriques (en milliers d'euros)	Notes	30/09/2017	30/09/2016
Capital social ou individuel		98 017	98 017
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		21 330	21 330
Réserve légale		9 802	8 822
Autres réserves		2 308	2 308
Report à nouveau		688 975	568 568
Résultat de l'exercice		53 127	121 387
CAPITAUX PROPRES	7	873 559	820 432
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		7 001	4 417
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2	7 001	4 417
Dettes financières			
Emprunts obligataires	4	141 990	177 521
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	4 & 8	19 722	21 024
Dettes d'exploitation			
Avances et acomptes reçus	4 & 5		2
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 & 5	11 379	10 900
Dettes fiscales et sociales	4	12	30
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes	4 & 9	33 163	11 683
Comptes de régularisation			
Produits constatés d'avance			
DETTES		206 266	221 160
TOTAL GÉNÉRAL		1 086 826	1 046 009

Proposition d'affectation du résultat et dividende

Déduction faite de toutes charges et de tous impôts et amortissements, les comptes sociaux font ressortir un bénéfice net comptable de 53 127 070,31 euros.

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice ainsi qu'il suit :

- ◆ au report à nouveau pour 53 127 070,31 euros.

Après cette affectation, les capitaux propres seront répartis de la façon suivante :

◆ capital social (9 801 723 x 10 euros)	98 017 230,00 euros
◆ primes d'émission	21 274 531,39 euros
◆ primes de fusion	55 912,36 euros
◆ réserve légale	9 801 723,00 euros
◆ autres réserves	2 308 431,46 euros
◆ report à nouveau	742 101 554,42 euros
◆ Total	873 559 382,63 euros

4.3.3 Annexe aux comptes sociaux

Sommaire détaillé des notes annexes

Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat	173	NOTE 13 Résultat financier	179
NOTE 1 Actif immobilisé	173	NOTE 14 Résultat exceptionnel	180
NOTE 2 Provisions	174	NOTE 15 Transferts de charges	180
NOTE 3 Autres créances	174	NOTE 16 Impôts sur les bénéfices	181
NOTE 4 État des échéances des créances et dettes	175	NOTE 17 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts	182
NOTE 5 Produits à recevoir et charges à payer	176	NOTE 18 Entreprises liées	182
NOTE 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités	176	Engagements financiers et autres informations	183
NOTE 7 Évolution des capitaux propres	177	NOTE 19 Engagements hors bilan	183
NOTE 8 Emprunts et dettes financières divers	177	NOTE 20 Identité de la société mère consolidant les comptes	185
NOTE 9 Autres dettes	177	NOTE 21 Rémunérations allouées aux organes de direction	185
NOTE 10 Comptes de régularisation	178	NOTE 22 Liste des filiales et participations	186
NOTE 11 Charges à répartir sur plusieurs exercices	178	NOTE 23 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice	188
NOTE 12 Formation du résultat d'exploitation	178		

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2017 dont le total en euros est de :	1 086 826 348,81
Et au compte de résultat de l'exercice dégageant un bénéfice en euros de :	53 127 070,31

Cette annexe est établie en milliers d'euros.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1^{er} octobre 2016 au 30 septembre 2017.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 21 novembre 2017 par le Conseil d'Administration.

Faits marquants de l'exercice

Célébration des 50 ans du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Créé en 1967 par son Président-Directeur Général, Gérard Brémond, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs célèbre cette année ses 50 ans. De nombreux événements ont été organisés auprès des clients du Groupe, de ses divers partenaires et de ses 12 000 collaborateurs.

Le Groupe est le leader des résidences touristiques et des resorts en Europe. Cette position est confortée à la fois par ses marques et son modèle économique internationalisé par réponse aux évolutions conjoncturelles, technologiques et sociétales.

Développement de l'offre touristique

Villages Nature® Paris

Le 10 octobre 2017, les groupes Euro Disney S.C.A. et Pierre & Vacances-Center Parcs ont inauguré Villages Nature® Paris, première destination écotouristique européenne à 32 km de Paris et 6km de Disneyland® Paris.

Sur une superficie de 120 hectares, la première phase de développement comporte 868 appartements et cottages et 5 univers récréatifs de découverte et de détente (l'Aqualagon, la Promenade du lac, les Jardins extraordinaires, la Ferme BelleVie, la Forêt des Légendes).

Le prochain développement portera sur la construction de près de 250 cottages supplémentaires.

Extension du Center Parcs Domaine des Trois Forêts en Moselle

Le 20 octobre 2017, le Groupe a inauguré 141 cottages du Domaine des Trois Forêts, ainsi que le «Forest Lodge», lieu d'accueil et de réception, et « Ze Place », proposant des activités sportives originales et inédites.

Le Domaine des Trois Forêts développe également son offre bien être avec un spa Deep Nature® qui ouvrira à l'automne 2018.

Projets du Center Parcs de Roybon (Isère)

Le projet d'implantation d'un Center Parcs sur la commune de Roybon (Isère) rencontre l'opposition de certaines associations. Sur ce programme, les arrêtés préfectoraux signés en octobre 2014

autorisant le projet au titre de la « loi sur l'eau » et de la loi « espèces protégées » ont fait l'objet de recours déposés par des opposants.

Le 16 décembre 2016, la Cour d'appel de Lyon a :

- ◆ confirmé l'« intérêt public majeur » du projet et validé l'arrêté préfectoral d'autorisation au titre des espèces protégées. Cet arrêté est désormais définitif, les opposants ne s'étant pas pourvus en cassation dans les délais requis ;
- ◆ confirmé l'annulation de l'arrêté préfectoral au titre de la loi sur l'eau, les mesures compensatoires aux zones humides impactées par le projet, proposées par le Groupe, étant jugées non conformes aux orientations du SDAGE ⁽²⁶⁾.

Le 20 février 2017, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'est pourvu en cassation devant le Conseil d'État sur le contentieux « loi sur l'eau ». À date, ce pourvoi est mis à l'instruction.

Perspectives de développement en Chine

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a signé :

- ◆ Le 15 juin 2017, des accords de réalisation de 2 resorts inspirés de Center Parcs en partenariat avec le Groupe HNA Tourism, de 2 résidences développées par le promoteur immobilier Riverside, ainsi qu'une lettre d'intention portant sur le projet d'une résidence dans la station de montagne de Thaiwoo, développée par le Groupe Chongli Thaiwoo Lifestyle Properties Co., Ltd. ;
- ◆ Le 6 septembre 2017, un accord de réalisation d'une résidence dans la région de Shanghai en partenariat avec Joyon ;
- ◆ Le 13 novembre 2017, un accord de réalisation d'un resort dans la région de Shanghai – Nanjing, en partenariat avec Huijin Holding ;
- ◆ Le 20 novembre 2017, un accord de réalisation de la résidence dans la station de Thaiwoo.

L'ouverture de ces projets est prévue à compter de 2019/2020.

Conversion anticipée d'ORNANE ⁽²⁷⁾

Au 28 novembre 2017, 1 647 063 ORNANE émises en février 2014 ont fait l'objet de demandes de conversion anticipée (sur un nombre de titres initialement émis de 3 157 606). Le Groupe a choisi de rembourser ces obligations en numéraire ⁽²⁸⁾.

Au 30 septembre 2017, les remboursements effectués correspondaient à 959 070 ORNANE.

(26) Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

(27) Obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes.

(28) Remboursement effectué sur la base d'un cours moyen de l'action Pierre et Vacances sur une période de 20 jours de bourse suivant la date de décision par le Groupe des modalités de conversion.

Règles et méthodes comptables

Principes comptables – Les comptes annuels sont présentés selon les dispositions du Plan Comptable Général 2014 (Règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par l'arrêté du 8 septembre 2014).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- ◆ continuité de l'exploitation ;
- ◆ permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- ◆ indépendance des exercices ;

et conformément aux normes de la profession.

Les principales méthodes d'évaluation concernent :

- ◆ les immobilisations incorporelles et corporelles. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport ou à leur coût de construction.

À l'exception des fonds de commerce, les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles sont amorties selon le mode linéaire, en fonction des durées de vie économiques suivantes :

Concessions, brevets	5 ans
Installations générales	10 ans
Matériel et mobilier de bureau	3 à 10 ans

Les amortissements ainsi pratiqués entrent dans la composition du résultat d'exploitation.

- ◆ Les titres de participation. Ils sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, diminué des éventuelles dépréciations constituées dès lors que la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur comptable.

À chaque clôture, la valeur d'inventaire est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres ajustée le cas échéant pour tenir compte de la valeur intrinsèque des sociétés calculée à partir des flux de trésorerie nets futurs actualisés. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborées par les responsables opérationnels et financiers sur une période explicite de 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuel. 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 aux activités des sociétés évaluées.

- ◆ Les prêts et autres immobilisations financières. Ce poste comprend pour l'essentiel le montant des dépôts versés auprès de nos partenaires.
- ◆ Les clients et comptes rattachés. Une provision pour risque de non-recouvrement des créances est constatée lorsqu'un débiteur présente des risques de non-solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les provisions sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.

- ◆ Les autres créances. Elles comprennent notamment les créances fiscales, la TVA, les comptes courants Groupe, les débiteurs divers et les produits à recevoir.

- ◆ Les valeurs mobilières de placement. Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles sont évaluées au plus bas de leur coût d'acquisition et de leur valeur de marché.

- ◆ Les actions de la société Pierre et Vacances auto-détenues sont inscrites :

- à l'actif du bilan en valeurs mobilières de placement, lorsque ces titres auto-détenus sont explicitement affectés, dès l'acquisition, soit à l'attribution aux salariés, soit à l'animation du marché dans le cadre du contrat de liquidité ;
- en titres immobilisés dans les autres cas.

- ◆ Les charges et produits constatés d'avance. Ce poste comprend principalement des charges et produits de gestion courante.

- ◆ Les charges à répartir sur plusieurs exercices. Ces charges correspondent aux frais d'émission des emprunts.

- ◆ Lorsqu'à la clôture de l'exercice, dans le cas d'un remboursement en numéraire probable d'ORNANE, la meilleure estimation du prix de remboursement est supérieure à son prix d'émission, une provision pour risques et charges est comptabilisée pour la différence entre cette meilleure estimation et le prix d'émission.

- ◆ La prise en compte du résultat des filiales : compte tenu des dispositions statutaires, les résultats des filiales, ayant la forme de Société en Nom Collectif non assujettie à l'impôt sur les sociétés, sont pris en compte l'année même.

Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

Note 1 Actif immobilisé

Immobilisations	30/09/2016	Acquisitions	Sorties	30/09/2017
Immobilisations incorporelles				
Marques, concessions, brevets	1 347	804	- 95	2 056
Fonds de commerce	19 470	-	-	19 470
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	683	1 109	- 683	1 109
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	21 500	1 913	- 778	22 635
Immobilisations corporelles				
Agencements divers	4 528	76	-	4 604
Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 765	53	- 902	1 916
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 293	129	- 902	6 520
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	557 691	36	- 48	557 679
Prêts et autres immobilisations financières	2 320	75	- 2 288	107
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	560 011	111	- 2 336	557 786
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	588 804	2 153	- 4 016	586 941

Amortissements et provisions	30/09/2016	Augmentations	Diminutions	30/09/2017
Marques, concessions, brevets	622	387	- 95	914
Fonds de commerce	19 470	-	-	19 470
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	20 092	387	- 95	20 384
Immobilisations corporelles				
Agencements divers	4 319	62	-	4 381
Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 764	8	- 902	1 870
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 083	70	- 902	6 251
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	42 963	-	- 40 766	2 197
Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	42 963	-	- 40 766	2 197
TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	70 138	457	- 41 763	28 832
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	518 666	1 696	- 37 747	558 109

L'augmentation nette sur l'exercice de la valeur des immobilisations de 39 443 milliers d'euros résulte principalement de :

- la reprise de provision pour dépréciation des titres de participation de la filiale Pierre & Vacances Tourisme Europe de 40 766 milliers d'euros ramenant ainsi la valeur nette de ces titres à 422 130 milliers d'euros. Cette reprise de provision intègre d'une part les résultats comptables dégagés en 2016/2017 par les activités touristiques Pierre & Vacances et Center Parcs, et prend en compte le taux d'actualisation retenu au 30 septembre

2017 de 8,5 %, identique à celui retenu au 30 septembre 2016, pour le calcul de la valeur d'utilité déterminé à partir des flux de trésoreries nets futurs actualisés ;

- le remboursement du dépôt versé auprès d'un prestataire externe dans le cadre de l'opération de rénovation de Port Zélande à hauteur de 2 200 milliers d'euros ;
- une augmentation nette des projets informatiques en cours de 426 milliers d'euros.

Note 2 Provisions

	30/09/2016	Augmentations	Diminutions utilisées	Diminutions non utilisées	30/09/2017
Provisions pour risques et charges	4 417	2 951		367	7 001
Provisions pour dépréciation					
♦ <i>Fonds commercial</i>	19 470				19 470
♦ <i>Titres de participation</i>	42 963			40 766	2 197
♦ <i>Créances clients</i>	179	5	3	46	135
♦ <i>Comptes courants</i>	38	31			69
TOTAL GÉNÉRAL	67 067	2 987	3	41 179	28 871

Au 30 septembre 2017, les soldes des provisions se décomposent de la façon suivante :

Les provisions pour risques et charges correspondent :

- ♦ à la provision résultant des options exercées en remboursement anticipé de 327 436 obligations à option de remboursement en numéraire ou en actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), pour un montant total de 2 730 milliers d'euros correspondant à l'écart entre le prix probable de remboursement en numéraire de chaque « ORNANE » et son prix d'émission de 36,42 euros, reçues jusqu'au 20 octobre mais non encore payées ;
- ♦ à des provisions couvrant les situations nettes négatives des filiales :
 - Orion SAS pour un montant total de 3 767 milliers d'euros,
 - Support Services BV pour un montant total de 504 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciations des valeurs de fonds de commerce provenant d'opérations de restructuration internes pour un total de 19 470 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciation des titres de participation se rapportent aux titres de :

- ♦ Pierre & Vacances Maroc à hauteur de 1 087 milliers d'euros ;
- ♦ Part House SRL à hauteur de 1 054 milliers d'euros ;
- ♦ Orion SAS à hauteur de 38 milliers d'euros ;
- ♦ Support Services BV à hauteur de 18 milliers d'euros.

La reprise de 40 766 milliers d'euros concerne les titres de participation de Pierre & Vacances Tourisme Europe commentée en note 1.

Les provisions pour dépréciation des autres actifs correspondent à :

- ♦ des créances clients à hauteur de 135 milliers d'euros ;
- ♦ la dépréciation du compte courant de Part House SRL pour une valeur de 69 milliers d'euros.

Note 3 Autres créances

	30/09/2017	30/09/2016
COMPTES COURANTS	490 980	460 010
<i>Pierre & Vacances FI SNC</i>	428 463	432 516
<i>Les Villages Nature de Val d'Europe SAS</i>	52 717	15 205
<i>Adagio SAS</i>	4 331	6 336
<i>Pierre et Vacances Maroc</i>	5 033	5 571
<i>Part House SRL</i>	436	382
ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES	8 165	8 651
AUTRES CRÉANCES ET DIVERS COMPTES DÉBITEURS	6 766	30 085
TOTAL	505 911	498 746

Les créances en comptes courants sont essentiellement composées d'une part par la créance envers la société Pierre et Vacances FI SNC, filiale de Pierre et Vacances SA, qui assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du Groupe, et d'autre part par la créance envers la société Les Villages Nature de Val d'Europe SAS.

Par ailleurs, suite à la cession par PV Maroc à la caisse des dépôts du Maroc de la totalité de sa participation dans SDRT Immo, la société n'anticipe aucun risque sur le compte courant envers PV Maroc.

Les créances sur l'État et autres collectivités publiques correspondent principalement :

- ♦ au crédit de TVA acquis au 30 septembre 2017 sur le Groupe de TVA pour un total de 2 295 milliers d'euros, (contre 3 055 milliers d'euros de créances TVA consolidée à la clôture de l'exercice précédent) ;
- ♦ à la créance acquise par la société en sa qualité de tête de groupe d'intégration fiscale sur le crédit impôt compétitivité emploi (CICE) au titre de l'exercice civil 2016 pour 5 095 milliers d'euros (contre 4 805 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice) ;
- ♦ aux droits à récupération de TVA à hauteur de 636 milliers d'euros (contre 633 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent) ;
- ♦ au crédit d'impôt famille pour 69 milliers d'euros.

Le poste « Autres créances » tient principalement compte des sommes dues par les filiales à Pierre et Vacances SA :

- ◆ au titre du solde de l'impôt sur les bénéfices en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 2 607 milliers d'euros, contre 26 129 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent ;
- ◆ au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2017 pour un montant de 3 450 milliers d'euros (à comparer à 2 985 milliers d'euros au titre de septembre 2016).

Note 4 État des échéances des créances et dettes

Créances	Montant	Exigibilité	
		moins d'un an	Plus d'un an
Autres immobilisations financières	107		107
Avances et acomptes versés sur commandes	15	15	
Créances Clients et comptes rattachés	9 664	9 664	
État et autres collectivités publiques	8 165	8 165	
Groupe et associés	490 980	490 980	
Autres créances	6 766	6 766	
Comptes de régularisation	3 408	3 408	
	519 105	518 998	107

Dans les comptes clos le 30 septembre 2017, la société Pierre et Vacances SA présente à son bilan une créance envers l'état au titre du crédit de TVA du mois de septembre 2017 du groupe de TVA consolidée de 2 295 milliers d'euros.

Les sociétés membres du groupe de TVA consolidée au 30/09/2017 sont :

- ◆ C.T.M. SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS) ;
- ◆ Center Parcs Resorts France SAS ;
- ◆ Club Hôtel SARL ;
- ◆ Club Hôtel Multivacances SAS ;
- ◆ Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC ;
- ◆ Curchase SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS) ;
- ◆ Domaine du Lac d'Ailette SNC ;
- ◆ GIE PVCP Services ;
- ◆ Le Rousset Équipement SNC ;
- ◆ Lille Loisirs SNC ;
- ◆ Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL) ;
- ◆ Orion SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances SA ;
- ◆ Pierre et Vacances Esterel Développement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Marques SAS ;
- ◆ PV Rénovation Tourisme SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Tourisme Europe SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Gestion Immobilière Investissement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Programmes Immobiliers SAS ;
- ◆ Poligny Cottages SNC ;
- ◆ Poligny Équipements SNC ;
- ◆ PV Prog 49 SNC ;
- ◆ PV-CP City SAS ;
- ◆ PV-CP Distribution SA ;
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation SAS ;
- ◆ PV-CP Holding Exploitation SAS ;
- ◆ PV Résidences et Resorts France SAS ;
- ◆ SGRT SARL ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS ;
- ◆ Société Hôtelière de l'Anse à la Barque SNC ;
- ◆ Sogire SA ;
- ◆ Sud Ouest Cottages SNC ;
- ◆ Sud Ouest Équipements SNC.

Dettes	Montant	Exigibilité		
		Moins d'un an	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires	141 990	1 919	80 071	60 000
Emprunts et dettes financières divers	19 722	19 296		426
Avances et acomptes reçus				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	11 379	11 379		
Dettes fiscales et sociales	12	12		
Autres dettes diverses	33 163	33 163		
	206 266	65 769	80 071	60 426

Le poste emprunts obligataires correspond au 30 septembre 2017 :

♦ au solde de l'emprunt obligataire de type « ORNANE » émis le 4 février 2014, d'un montant nominal de 115 000 milliers d'euros remboursable le 1^{er} octobre 2019. Au cours de l'exercice, 959 070 « ORNANE » ont fait l'objet d'une demande de conversion anticipée par les porteurs. La totalité des demandes a été remboursée en numéraire sur la base d'un cours moyen de l'action Pierre et Vacances SA calculé sur une période de 20 jours de Bourse suivant la date de décision par le Groupe des modalités de conversion, dégageant ainsi une charge financière de 12 110 milliers d'euros.

Compte tenu des demandes de conversion reçues depuis la clôture, 327 436 obligations ont été provisionnées au 30 septembre 2017 pour un montant de 2 730 milliers d'euros (cf. note 2).

Le solde se décompose en 80 071 milliers d'euros de principal représentant 2 198 536 « ORNANE » et en 1 403 milliers d'euros d'intérêts courus ;

♦ 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, assortie d'un coupon de 4,25 %, a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. À la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt obligataire sont de 516 milliers d'euros.

Pierre et Vacances SA n'a pas de financement bancaire dépendant de sa notation ou de celle du Groupe. Les emprunts auprès des établissements de crédit comportent des clauses contractuelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Ces ratios sont adaptés au profil de remboursement de ces emprunts. Leur niveau et leur définition ont été fixés en concertation avec les organismes prêteurs de manière prospective. Le respect de ces 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 lignes de crédit sont par ailleurs toutes assorties de covenants juridiques usuels « negative pledge », « pari passu », « cross default ».

Note 5 Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir	30/09/2017	30/09/2016
Clients	8	101
CICE en cours d'acquisition sur l'exercice	129	93
	137	194
Charges à payer	30/09/2017	30/09/2016
Fournisseurs	823	1 849
Intérêts courus sur emprunts et dettes	1 919	2 521
Jetons de présence	268	155
État	10	13
Autres	342	25
	3 362	4 563

Note 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Au cours de l'exercice 2016/2017, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a attribué définitivement 7 574 actions propres aux salariés bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis en 2014.

Le coût supporté par la Société durant l'exercice 2016/2017 pour la distribution de ces actions a été entièrement refacturé au cours de ce même exercice aux sociétés filiales employant les salariés bénéficiaires d'actions.

Les valeurs mobilières de placement qui s'élèvent à 5 541 milliers d'euros au 30 septembre 2017, sont exclusivement composées d'actions propres.

Au 30 septembre 2017, la Société détient :

- ♦ 262 442 actions propres destinées à être attribuées à des salariés pour un montant total de 5 436 milliers d'euros ;
- ♦ 2 346 actions acquises pour régularisation du cours boursier pour 105 milliers d'euros.

Les disponibilités s'élèvent à 661 milliers d'euros au 30 septembre 2017, contre 5 923 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice.

Note 7 Évolution des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserves et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2015	88 215	8 691	506 638	73 060	676 604
Augmentation de capital	9 802	12 639			22 441
Distribution de dividendes					
Réserve légale					
Report à nouveau			73 060	- 73 060	
Résultat de l'exercice				121 387	121 387
CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2016	98 017	21 330	579 698	121 387	820 432
Report à nouveau			121 387	- 121 387	-
Résultat de l'exercice				53 127	53 127
CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2017	98 017	21 330	701 085	53 127	873 559

Au cours de l'exercice précédent, le 30 mars 2016, le groupe chinois HNA Tourism a souscrit à une augmentation de capital réservée représentant 10 % du capital de Pierre et Vacances SA post-opération, soit 980 172 actions nouvelles au prix unitaire de 25,18 euros. À l'issue de cette opération, les participations individuelles en capital et en droits de vote de la société S.I.T.I (holding contrôlée par M. Gérard BREMOND) s'établissent respectivement à 39,83 % et 56,42 % de Pierre et Vacances SA ⁽²⁹⁾.

L'augmentation de capital ainsi souscrite s'est traduite dans les capitaux propres du 30 septembre 2016 de la Société par :

- ♦ une augmentation du capital social pour 9 802 milliers d'euros ;
- ♦ une augmentation de la prime d'émission de 12 639 milliers d'euros, déduction faite de 2 240 milliers d'euros relatifs aux frais liés à l'augmentation de capital engagés par la Société.

Note 8 Emprunts et dettes financières divers

	30/09/2017	30/09/2016
Comptes courants	19 296	20 598
Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.)	19 296	20 598
Dépôts reçus	426	426
TOTAL	19 722	21 024

Note 9 Autres dettes

	30/09/2017	30/09/2016
Dettes relatives à l'intégration fiscale d'impôt sur les bénéfices	26 052	5 727
Dettes relatives au groupe de TVA consolidée	6 484	5 772
Dettes diverses	627	184
TOTAL	33 163	11 683

Les dettes relatives à l'intégration fiscale sont liées à la comptabilisation chez Pierre et Vacances SA des acomptes d'impôt sur les bénéfices résultant de l'intégration fiscale en sa qualité de mère du groupe d'intégration fiscale.

Les dettes relatives au groupe de TVA consolidée sont liées à la comptabilisation des dettes de TVA dues par les filiales au titre de la

déclaration de TVA du mois de septembre 2017, en sa qualité de mère du groupe de TVA.

Les dettes diverses correspondent principalement, aux jetons de présence de l'exercice 2016/2017 pour un montant de 268 milliers d'euros, et à la provision du dernier trimestre de l'exercice de la commission bancaire du crédit revolving NATIXIS pour un montant de 342 milliers d'euros.

(29) Sur la base d'un capital avant opération composé de 8 821 551 actions représentant 12 856 840 droits de vote bruts (données au 29 février 2016).

Note 10 Comptes de régularisation

Actif	30/09/2017	30/09/2016
Loyers et charges locatives	2 086	1 975
Divers	1 322	1 354
TOTAL	3 408	3 329

Le poste divers est constitué au 30 septembre 2017 à hauteur de 1 269 milliers d'euros de charges relatives aux coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance.

Note 11 Charges à répartir sur plusieurs exercices

	30/09/2016	Augmentation	Diminution	30/09/2017
Commissions sur émission d'emprunts obligataires	2 879	-	1 241	1 638
Commissions sur emprunts bancaires	2 683		600	2 083
TOTAL	5 562	-	1 841	3 721

La diminution des charges à répartir correspond à hauteur de 1 241 milliers d'euros à l'amortissement du solde des charges à répartir relatif aux emprunts obligataires et à l'«ORNANE».

Note 12 Formation du résultat d'exploitation

	2016/2017	2015/2016
Prestations de services	10 507	5 941
Locations diverses	6 544	6 544
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	17 051	12 485
Refacturation de charges et d'honoraires	14 848	14 282
Divers	275	5 810
Reprises de provisions	49	57
TOTAL PRODUITS EXPLOITATION	32 223	32 634
Loyers et charges	7 900	7 433
Honoraires divers	12 438	7 818
Autres achats et coûts externes	10 399	18 342
Dotations aux amortissements et provisions	2 303	3 919
TOTAL CHARGES EXPLOITATION	33 040	37 512
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	- 817	- 4 878

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2016/2017 est principalement composé de :

- ♦ 7 852 milliers d'euros de facturations de prestations de services rendues à des filiales principalement dans le cadre du développement de leurs activités relatifs aux montages de programmes immobiliers dont les Center Parcs en Allemagne de Allgäu (Baden Württemberg) pour 3 105 milliers d'euros et de Hochsauerland pour 1 062 milliers d'euros et les Center Parcs situés aux Pays bas de Zandvoort pour 1 672 milliers d'euros et de Port Zélande pour 1 513 milliers d'euros.

Le montant de 5 941 milliers d'euros relatif à l'exercice précédent intégrait principalement la facturation de prestations de services rendues à des filiales dans le cadre du développement de leurs activités relatifs aux montages du programme immobilier de Center Parcs d'Allgäu en Allemagne (Baden Württemberg) pour 4 057 milliers d'euros ;

- ♦ 1 604 milliers d'euros de facturation de commission sur cautions suite aux engagements financiers pris par la Société pour le compte de ses différentes filiales ;

- ♦ 6 544 milliers d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19^e arrondissement.

La perte d'exploitation s'élève à 817 milliers d'euros (à comparer à une perte de 4 878 milliers d'euros au titre de l'exercice 2015/2016). Elle résulte des coûts supportés par Pierre et Vacances SA en matière de développement des activités du Groupe dans son rôle de Holding.

Note 13 Résultat financier

	2016/2017	2015/2016
Produits financiers de participation	24 912	53 412
Reprises sur provisions et transferts de charges	41 332	46 129
Autres intérêts et produits assimilés	8 068	8 893
Autres produits financiers	64	47
PRODUITS FINANCIERS	74 376	108 481
Dotations financières aux amortissements et provisions	2 981	367
Intérêts et charges assimilés	23 099	13 406
Charges nettes sur cessions de V.M.P	41	29
Autres charges financières		1
CHARGES FINANCIÈRES	26 121	13 803
RÉSULTAT FINANCIER	48 255	94 678

Le résultat financier de l'exercice 2016/2017 s'élève à 48 255 milliers d'euros, contre 94 678 milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Il est principalement composé des éléments suivants :

- ◆ d'un revenu de 24 912 milliers d'euros de dividendes de filiales dont :
 - 18 932 milliers d'euros provenant de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe, sous holding des activités du tourisme Europe pour les marques Pierre & Vacances et Center Parcs,
 - 5 462 milliers d'euros provenant de la société PV Marques, filiale possédant la propriété des marques du Groupe (principalement Pierre et Vacances, Maeva, Multivacances) à l'exception de la marque « Les Senioriales » ainsi que de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs,
 - 518 milliers d'euros provenant de la société PV Courtage ;
- ◆ de reprises de provisions pour dépréciation et transferts de charges pour 41 332 milliers d'euros dont essentiellement :
 - de 40 766 milliers d'euros portant sur les titres de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe, sous-holding des activités de tourisme Europe pour les marques Pierre & Vacances et Center Parcs,
 - de 367 milliers d'euros relative à l'amélioration de la situation nette de la société PVCP Supports Services BV ;
- ◆ d'autres intérêts et produits assimilés pour 8 068 milliers d'euros dont 7 587 milliers d'euros au titre des intérêts sur le compte courant détenu sur la société Pierre et Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe ;
- ◆ de charges d'intérêts et assimilées pour 23 099 milliers d'euros comprenant notamment :
 - des charges financières relatives au remboursement en numéraire de 959 070 « ORNANE » pour un montant de 12 110 milliers d'euros,
 - des intérêts sur emprunts bancaires pour 5 967 milliers d'euros, dont 3 410 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » souscrit au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2014, et 2 557 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016,
 - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 2 398 milliers d'euros,

- des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 1 712 milliers d'euros,
- des commissions et frais sur cautions pour 470 milliers d'euros ;

- ◆ dotations financières aux amortissements et provisions de provisions pour 2 981 milliers d'euros, dont :
 - de provisions pour charges sur situations nettes négatives de filiales pour respectivement 221 milliers d'euros sur la société Orion SAS et pour 30 milliers d'euros sur la société Parthouse,
 - d'une dotation aux provisions pour charges financières pour un montant de 2 730 milliers d'euros, relative à la couverture de la moins-value résultant des options demandées à la clôture de l'exercice pour remboursement à venir des obligations de type « ORNANE »,

Le résultat financier de l'exercice 2015/2016 s'élevait à 94 678 milliers d'euros.

Il était principalement composé :

- ◆ d'un revenu de 53 412 milliers d'euros de dividendes de filiales dont 22 882 milliers d'euros provenant de la société PVCP Immobilier Holding et 24 963 milliers d'euros provenant de la société Pierre & Vacances Tourisme Europe ;
- ◆ d'un revenu de 8 893 milliers d'euros d'intérêts sur compte courant dont 8 495 milliers d'euros venant de Pierre & Vacances FI SNC ;
- ◆ d'un produit de 46 129 milliers d'euros issu de la reprise de provisions pour dépréciation des titres et des comptes courants des sociétés filiales dont 25 000 milliers d'euros sur Pierre & Vacances Tourisme Europe et 19 770 milliers d'euros sur la société Pierre et Vacances FI SNC ;
- ◆ d'une charge financière de 13 803 milliers d'euros comprenant notamment :
 - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires et dette financière Groupe pour 5 031 milliers d'euros,
 - des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 7 067 milliers d'euros,
 - des commissions et frais sur cautions et swap d'intérêts pour 851 milliers d'euros,
 - des dépréciations des actifs financiers pour 367 milliers d'euros.

Note 14 Résultat exceptionnel

	2016/2017	2015/2016
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	- 2 733	- 291
Résultat exceptionnel sur opérations en capital	- 9	-
Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges	-	-
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	- 2 742	- 291

Le résultat exceptionnel de l'exercice est constitué essentiellement des éléments suivants :

- ◆ un résultat exceptionnel déficitaire sur opérations de gestion de l'exercice à hauteur de 2 733 milliers d'euros constitué à hauteur de 1 891 milliers d'euros de frais d'organisation de la célébration des 50 ans du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi que

de charges diverses et honoraires engagés dans le cadre de ses activités de holding pour 839 milliers d'euros ;

- ◆ un résultat exceptionnel sur opération en capital de - 9 milliers d'euros correspondant à la moins-value réalisée suite à la cession par la Société de ses filiales C.T.M SAS et Maeva Holding SAS pour respectivement 29 et 10 milliers d'euros.

Note 15 Transferts de charges

	2016/2017	2015/2016
Transferts de charges sur emprunts en charges à répartir sur les durées d'emprunts	-	3 832
Refacturation des coûts et services du siège	10 905	6 559
Transferts de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier	1 841	3 584
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel	1 967	185
Refacturation diverses	135	122
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION	14 848	14 282
Refacturation de cautions bancaires	198	163
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES FINANCIÈRES	198	163
Refacturation de charges exceptionnelles	-	-
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	-
TRANSFERTS DE CHARGES	15 046	14 445

Au titre de l'exercice 2016/2017, 3 500 milliers d'euros de coûts indirects ont été refacturés à la société Center Parc Entwicklungsgesellschaft Germany GmbH dans le cadre du projet de construction du Center Parcs Allgäu en Allemagne.

Au titre de l'exercice précédent, 3 832 milliers d'euros avaient été constatés en transfert de charges au titre de la restructuration de la dette financière Groupe.

Note 16 Impôts sur les bénéfices

Pierre et Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1^{er} octobre 1996.

Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2017 sont :

- ◆ C.T.M. SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS) ;
- ◆ Center Parcs Holding Belgique SAS ;
- ◆ Center Parcs Resorts France SAS ;
- ◆ Club Hôtel SARL ;
- ◆ Club Hôtel Multivacances SAS ;
- ◆ Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC ;
- ◆ Compagnie Hôtelière Pierre et Vacances SAS ;
- ◆ Curchase SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXI SAS) ;
- ◆ Du Nord au Sud Location SAS ;
- ◆ La France du Nord au Sud SAS ;
- ◆ Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL) ;
- ◆ Maeva Holding SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXIX SAS) ;
- ◆ Orion SAS ;
- ◆ Peterhof 2 SARL ;
- ◆ Pierre et Vacances SA ;
- ◆ Pierre & Vacances Conseil Immobilier SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Courtage SARL ;
- ◆ Pierre et Vacances Développement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Esterel Développement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances FI SNC ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Marques SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Rénovation Tourisme SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Gestion Immobilière Investissement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Programmes Immobiliers SAS ;
- ◆ Pierre & Vacances Tourisme Europe SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Transactions SARL ;
- ◆ PV-CP City SAS ;
- ◆ PV-CP Distribution SA ;
- ◆ PV-CP Finances SAS ;
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation SAS ;
- ◆ PV-CP Holding Exploitation SAS ;
- ◆ PV-CP Immobilier Holding SAS ;
- ◆ PV Résidences et Resorts France SAS ;
- ◆ PV Senioriales Exploitation SAS ;
- ◆ PV Senioriales Promotion et Commercialisation SAS ;
- ◆ SGRT SARL ;
- ◆ SICE SNC ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS ;
- ◆ Sogire SA ;
- ◆ Tourisme Rénovation SAS.

Analyse de la charge d'impôt

Produits d'impôts sur exercices antérieurs	57
Impôt rétrocédé par les filiales	8 374
Impôt net (produit)	8 431

Chaque filiale du groupe d'intégration comptabilise son impôt comme si elle était imposée séparément. Pierre et Vacances SA, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, comptabilise l'économie d'impôt résultant de l'intégration fiscale.

En l'absence d'intégration fiscale, la société Pierre et Vacances SA n'aurait supporté aucun impôt société au titre de l'exercice 2016/2017.

Le poste produits d'impôts sur exercices antérieurs intègre le crédit impôt famille provisionné au titre de l'exercice civil 2016 pour un montant de 69 milliers d'euros.

En outre, suite aux jugements prononcés en juillet 2013 par le Tribunal Administratif de Montreuil, la société Pierre et Vacances SA

a obtenu une issue favorable au litige qui l'opposait à l'Administration Fiscale française au titre d'un contrôle sur les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006. Le 17 mars 2016, la Cour Administrative de Versailles a rendu deux arrêts confirmant la position de la Société. Le jugement confirme l'appréciation du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sur l'absence de risque financier attaché à ce litige. Néanmoins, l'Administration Fiscale française a déposé, en date du 19 mai 2016, un pourvoi en cassation devant le Conseil d'État. Après avoir été affecté en février 2017 à un rapporteur, le pourvoi de l'Administration Fiscale française a été admis par le Conseil d'État en date du 25 août 2017.

Note 17 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre et Vacances SA est à la tête fait apparaître, au titre de l'exercice 2016/2017, un montant de 54 441 milliers d'euros correspondant à un déficit au taux de droit commun reportable en avant.

Le montant des déficits reportables acquis par le groupe d'intégration fiscale s'élève à 406 170 milliers d'euros au 30 septembre 2017.

Note 18 Entreprises liées

Éléments relevant de postes du bilan	Entreprises liées	Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation
Participations nettes	553 732	1 750
Clients et comptes rattachés	8 470	349
Autres créances *	440 629	57 048
Emprunts et dettes financières divers *	- 19 722	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	- 7 065	-
Autres dettes	- 32 536	-
Éléments relevant de postes du Compte de résultat		
Charges financières	- 318	-
Produits financiers	32 589	291
Charges exceptionnelles	- 402	-
Produits exceptionnels	-	-

* Ces postes comprennent principalement les comptes courants et sont présentés en valeur nette.

Engagements financiers et autres informations

Note 19 Engagements hors bilan

Avals et cautions :	30/09/2017	30/09/2016
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	1 137 027	1 117 706
Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	163 861	167 485
Garantie donnée dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques CPE	24 123	30 960
Contre garantie délivrée à Unicredit Bank Austria AG au profit de Uniqua dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	1 200	1 200
Caution donnée pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Cottages au profit de la société Bellin TP concernant les marchés des lots VRD (Terrassement, assainissement, voiries, tranchées fourreaux, divers) du Center Parcs de la Vienne	1 697	1 697
Caution donnée pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Équipements au profit de la société Bellin TP concernant les marchés des lots VRD (Terrassement, assainissement, voiries, tranchées fourreaux, divers) du Center Parcs de la Vienne	1 555	1 555
Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de PV Exploitation Belgique, dans le cadre d'une convention de droit de superficie	685	685
Caution donnée à la CACIB pour le compte de SNC Presqu'île de la Touques Loisirs dans le cadre du financement de la réalisation d'un programme immobilier à Deauville	7 075	30 000
Caution délivrée à la commune de Deauville pour le compte de SNC Presqu'île de la Touques Loisirs dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Deauville	0	5 244
Caution donnée à Natixis pour le compte de SAS Foncière Presqu'île de la Touques Loisirs dans le cadre du financement de l'opération immobilière de Deauville	7 418	5 525
Caution donnée pour le compte de la SNC Sud-Ouest Cottages dans le cadre de la signature de la promesse unilatérale de vente conclue entre le Groupement Forestier du Domaine du Papetier, Monsieur Frezier, les consorts Corbefin et la SNC	85	85
Caution pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Courseulles sur Mer pour l'achat d'un terrain	159	159
Caution au profit de Eurosic Lagune SARL pour le compte de CP Participations BV pour garantir l'ensemble de ses obligations dans le cadre du rachat d'actions de Center Parcs Allgau	7 077	0
Caution délivrée au profit de BNP Paribas Leasing Solutions & Fortis Lease NV pour le compte de PV Exploitation Belgique au titre du contrat de leasing des TV	0	39
Caution délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa	413	413
Caution délivrée pour le compte de SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de l'ouverture d'une ligne de crédit	1 689	0
Garantie à première demande au profit de la Foncière des murs SCA pour le compte de Center Parcs Ardennen pour garantie de rachats des cottages invendus pour le site de Vielsam	3 145	0
Caution délivrée pour le compte de CP Algäu GMBH au profit de la Leutkircher Bank dans le cadre du prolongement du contrat de prêt	0	1 505
Caution délivrée pour le compte de Bonnavista de Bonnemont au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat hypothécaire	13 000	0
Caution donnée au TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Équipements 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	3 724	3 724
Hypothèques :		
Hypothèque pour le compte des Senioriales – Bassens	3 600	0
Hypothèque pour le compte des Senioriales – Bruges	3 365	3 365
Hypothèque pour le compte des Senioriales – Nîmes	3 000	3 000
Hypothèque pour le compte des Senioriales – Pollestres	3 800	0
Hypothèque pour le compte des Senioriales – Rilleux La Pape	1 500	0
Hypothèque pour le compte des Senioriales – Tousouse Pont Jumeaux	5 450	0
ENGAGEMENTS DONNÉS	1 394 648	1 374 347
Avals et cautions :		
Dépôt de garantie loyer Artois	1 869	1 795
Garantie reçue de Accor pour 50 % de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	600	600
Dépôt de garantie places de parking supplémentaires	13	13
ENGAGEMENTS REÇUS	2 482	2 408
ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES	0	0

Garantie de paiement de loyers au titre des baux :

Pierre et Vacances SA s'est portée garante à hauteur de 1 137 027 milliers d'euros, suivant détail ci-après :

- ◆ auprès d'une société hors groupe Green Buyco BV, propriétaire du foncier et des murs de 7 des villages de Center Parcs Europe, du paiement des loyers par ses sous-filiales exploitantes. Au 30 septembre 2017, le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle des baux sur ces 7 villages s'élève à 447,2 millions d'euros ;
- ◆ auprès des sociétés institutionnelles pour paiement des loyers dus par le village Center Parcs de Bois Aux Daims et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 161,5 millions d'euros ;
- ◆ auprès de La Foncière des Murs pour paiement des loyers dus par les villages Sunparks et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 126,6 millions d'euros ;
- ◆ du paiement de loyers du village d'Eemhof auprès de la société néerlandaise Zeeland Investments Beheer, propriétaire du foncier et des murs du village. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail s'élève à 98,4 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire du foncier et des murs du village Center Parcs de lac de Bostalsee dans la Sarre, avec Center Parcs Bungalowpark GmbH, du paiement de loyers dus par la société sous-filiale exploitante. Le montant des engagements de loyers à verser sur la durée du bail s'élève à 84,3 millions d'euros ;
- ◆ auprès de la société Eurosic pour paiement des loyers dus par le village Center Parcs de Bois Francs et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 145,7 millions d'euros ;
- ◆ auprès de la société Eurosic pour paiement des loyers dus par le village Center Parcs de Chaumont et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 25,2 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire du foncier et des murs du village Center Parcs de Butjadinger Küste à Tossens en Allemagne, avec Center Parcs Europe NV, du paiement de loyers dus par sa sous-filiale exploitante. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail s'élève à 7,2 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Uniqua de la résidence de Vienne, du paiement de 50 % des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 5,0 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Spectrum Real Estate GmbH de la résidence de Munich, du paiement de 50 % des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 4,8 millions d'euros ;
- ◆ auprès des propriétaires individuels de la résidence Bonmont, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 1,5 million d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire de la résidence Adagio à Liverpool, du paiement de 50 % du montant des loyers dus par sa filiale exploitante Adagio UK Limited. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée du bail s'élève à 1,1 million d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire de la résidence Adagio à Cologne, du paiement de 50 % du montant des loyers dus par sa filiale exploitante Adagio Deutschland GmbH. Le montant des

engagements de loyers restant à verser sur la durée du bail s'élève à 1,0 million d'euros ;

- ◆ auprès du propriétaire Llopuig S.L. de la résidence Tossa Del Mare, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 0,9 million d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Diesco De Restauracio S.L. de la résidence Calacristal, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 0,1 million d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence « Estartit Complex », du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 11,2 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence El Puerto, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 8,6 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence Terrazas, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 6,7 millions d'euros.

Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)

Dans le cadre de la construction des équipements centraux (paradis tropical, restaurants, bars, boutiques, installations sportives et de loisirs) du nouveau Center Parcs dans l'Aisne, Pierre et Vacances a signé une convention de délégation de service public avec le Conseil Général de l'Aisne, qui délègue à Pierre et Vacances et ses filiales la conception, la construction et l'exploitation des équipements du centre de loisirs. Par ailleurs, une convention tripartite a été signée entre Pierre et Vacances, le Conseil Général de l'Aisne et un établissement financier afin de mettre en place le financement de ces travaux. Une partie du coût de construction des équipements est assurée par une subvention d'équipement octroyée par le Conseil Général de l'Aisne. Le reste du financement repose sur le transfert des actifs à l'établissement financier sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement réalisée par une filiale immobilière indirecte de Pierre et Vacances, et accompagnée d'une location des équipements. Dans le cadre du contrat de location financement des équipements, Pierre et Vacances SA a octroyé une garantie à première demande de 163 861 milliers d'euros amortissable sur la durée du contrat, soit jusqu'au 31 décembre 2038. À cette échéance, le Conseil Général reprendra, à titre gratuit, la propriété des équipements.

Engagements réciproques

Il n'existe plus à la clôture de l'exercice d'instruments dérivés contractés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs liés à la gestion du risque de taux d'intérêt.

Inscription au privilège

Une inscription au privilège du Trésor résultant d'une créance de carry back qui a été remboursée au Groupe et qui serait remise en cause dans le cas où l'issue de ce litige n'aurait pas de conclusion favorable a été effectuée par l'administration fiscale pour un montant de 2 298 milliers d'euros.

Le Groupe fera mentionner, en marge de cette inscription, l'existence de la contestation de cette créance.

Note 20 Identité de la société mère consolidant les comptes

Les comptes de la Société sont consolidés par intégration globale dans ceux de la Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I. SA

Note 21 Rémunérations allouées aux organes de direction

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'Administration en 2017 au titre de l'exercice 2016/2017 s'élève à 225 milliers d'euros, contre 106 milliers d'euros au titre de l'exercice 2015/2016.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2017 et le 30 septembre 2016, aucun salaire⁽³⁰⁾ (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

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

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

	2016/2017	2015/2016
Rémunérations fixes ⁽¹⁾	1 785 279	1 698 889
Rémunérations variables ⁽²⁾	723 951	710 336
Avantages postérieurs à l'emploi ⁽³⁾	32 892	28 619
Rémunération en actions ⁽⁴⁾	952 579	636 757
TOTAL	3 494 701	3 074 601

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

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

(3) Ce montant correspond à la charge comptabilisée sur 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 & Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

(30) A l'exception d'une rémunération brute de 4 804 euros versée à Alma Brémond au titre d'un CDD conclu avec la société Center Parcs Resorts France.

Note 22

Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital (hors résultat)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur brute des titres détenus
FILIALES (plus de 50 % du capital détenu) :				
PV-CP Immobilier Holding	31	6 371	100,00	64 965
Pierre et Vacances FI SNC	15	2 646	99,00	15
Part-House Srl	99	- 224	55,00	1 054
Pierre et Vacances Courtage SARL	8	337	99,80	8
Orion SAS	38	- 3 584	100,00	38
Curchase SAS	10	- 20	100,00	10
Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS	10	- 20	100,00	10
PV CP Support Services BV	18	- 522	100,00	18
Pierre et Vacances Maroc	161	- 1 465	99,99	4 159
Multi-Resorts Holding BV	18	275	100,00	18
Pierre & Vacances Tourisme Europe	52 590	117 130	100,00	422 130
Pierre et Vacances Marques SAS	62 061	3 282	97,78	60 686
PVCP China Holding BV	2 718	- 62	100,00	2 718
Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute Savoie SARL	8	1	100,00	8
Pierre et Vacances Investissement XXXX SAS	10	0	100,00	10
Pierre et Vacances Investissement XXXXI SAS	10	0	100,00	10
Pierre et Vacances Investissement XXXXII SAS	10	0	100,00	10
FILIALES (plus de 10 % du capital détenu) :				
GIE PV-CP Services	150	2	28,00	42
Adagio SAS	1 000	8 219	50,00	500
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	100	61	59,95	20
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	2 018	- 4 725	50,00	1 234
Villages Nature Management SARL	14	- 8	50,00	15

Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la Société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice	Observations
64 965	0	0	31	32 292	0	30/09/2017
15	428 463	0	0	2 322	0	30/09/2017
0	436	0	0	0	0	30/09/2017
8	0	0	1 283	822	518	30/09/2017
0	0	0	253	- 220	0	30/09/2017
10	0	0	0	- 4	0	30/09/2017
10	0	0	0	- 3		30/09/2017
0	0	0	0	0	0	30/09/2017
3 073	5 033	0	0	- 267	0	30/09/2017
18	0	0	0	- 122	0	30/09/2017
422 130	0	0	0	- 4 036	18 932	30/09/2017
60 686	0	0	7 543	4 997	5 462	30/09/2017
2 718	0	0	0	- 134	0	30/09/2017
8	0	0	0	0	0	30/09/2017
10						30/09/2017
10						30/09/2017
10						30/09/2017
42	0	0	0	0	0	30/09/2017
500	4 331	0	76 106	1 711	0	31/12/2016
20	0	0	0	- 40	0	30/09/2017
1 234	52 717	0	37 248	956	0	30/09/2017
15	0	0	0	- 3	0	30/09/2017

Note 23

Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Gouvernance du Groupe

Le 21 novembre 2017, Gérard Brémond a proposé au Conseil d'Administration du Groupe de nommer son fils Olivier Brémond, âgé de 55 ans, aux fonctions de Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs avec effet au 3 septembre 2018.

Olivier Brémond, sous la présidence de Gérard Brémond, rejoindra le Comité de Direction Générale Groupe composé de Martine Balouka-Vallette, Patricia Damerval et Thierry Hellin qui conservent leurs fonctions opérationnelles actuelles.

Nouvelle émission d'ORNANE et rachat des ORNANE existantes

Le 30 novembre 2017, le Groupe a procédé avec succès à l'émission par placement privé d'ORNANE, d'un montant nominal d'environ 100 millions d'euros, à échéance le 1^{er} avril 2023.

La valeur nominale unitaire des ORNANE a été fixée à 60,67 euros, faisant ressortir une prime d'émission de 32,5% par rapport au cours de référence⁽³¹⁾ de l'action Pierre et Vacances, soit 1 648 261 obligations émises.

Cette opération, majoritairement souscrite par des investisseurs institutionnels long terme, a permis de refinancer les ORNANE venant à échéance le 1^{er} octobre 2019, à un taux d'intérêt moindre (coupon servi de 2,00% vs. 3,50%).

4.3.4 Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	Exercice clos le 30 septembre				
	2013	2014	2015	2016	2017
I - Situation financière de l'entreprise					
a) Capital social	88 215	88 215	88 215	98 017	98 017
b) Nombre d'actions émises	8 821 551	8 821 551	8 821 551	9 801 723	9 801 723
c) Valeur nominale (en euros)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
II- Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	9 481	12 708	16 482	12 485	17 051
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	- 12 425	47 716	26 038	47 772	8 787
c) Impôt sur les bénéfices	- 13 856	- 10 011	- 11 462	- 31 878	- 8 431
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 113 490	30 309	73 060	121 387	53 127
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
III- Résultat par action (en euros)					
a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions	0,16	6,54	4,25	8,13	1,76
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	- 12,87	3,44	8,28	12,38	5,42
c) Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV- Personnel					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale			Néant		
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					

(31) Le cours de référence est égal à la moyenne pondérée par les volumes des cours de l'action de la Société constatés sur Euronext Paris depuis l'ouverture de la séance de bourse le 30 novembre 2017 jusqu'à la clôture le même jour, soit 45,7903 euros.

4.3.5 Informations sur les délais de paiement

Echéancier des dettes fournisseurs

Échéances des dettes fournisseurs (en milliers d'euros)	2016/2017	2015/2016
Échus	3 444	205
À échoir de 0 à 30 jours	7 067	8 820
À échoir de 31 à 60 jours	45	26
À échoir + de 60 jours	0	0
Dettes fournisseurs	10 556	9 051
Factures non parvenues	823	1 849
TOTAL DES DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	11 379	10 900

Dettes fournisseurs et créances clients dont le terme est échu

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Date de clôture : 30 septembre 2017

Montants en milliers d'euros	Article D. I.- 1° : Factures reçues non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. I.- 2° : Factures émises non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jours (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jours (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	90 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	81					57	53					30
Montant total des factures concernées TTC	7 112	3 286	78	14	66	3 444	4 530	4 295	2	1	674	4 970
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice HT	24 %	11 %	0 %	0 %	0 %	11 %						
Pourcentage du chiffre d'affaires l'exercice HT							16 %	15 %	0 %	0 %	2 %	17 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						néant						néant
Montant total des factures exclues TTC						0						0
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels						Délais contractuels					
	x					Délais légaux	x					Délais légaux

4.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 30 septembre 2017

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 annuels de la société **PIERRE ET VACANCES** relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la Société à la fin de cet exercice.

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 annuels » 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 1er octobre 2016 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.

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 annuels 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 annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Évaluation des titres de participation

Risque identifié :

Au 30 septembre 2017, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 555,5 millions d'euros, soit 50% du total de l'actif. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à leur valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Comme indiqué au chapitre 2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'inventaire est déterminée par référence à la quote-part des capitaux propres, ajustée le cas échéant pour tenir compte de la valeur intrinsèque des titres calculée à partir des flux de trésorerie net futurs actualisés. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés par les responsables opérationnels et financiers du groupe.

Compte tenu du poids des titres de participation au bilan et de la sensibilité des modèles d'évaluation aux hypothèses retenues, nous avons considéré l'évaluation de la valeur d'inventaire des titres de participation comme un point clé de notre audit.

Notre réponse :

Notre appréciation de ces évaluations est fondée sur le processus mis en place par la Société pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- ◆ rapprocher les capitaux propres retenus par la direction dans ces évaluations avec ceux figurant dans les comptes des entités concernées, ayant fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques ;
- ◆ évaluer les principales estimations, notamment les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie, tels que le taux de croissance long terme et les taux d'actualisation retenus, sur lesquels repose l'estimation de la valeur intrinsèque. Ces travaux ont été menés avec l'aide de nos experts en évaluation ;

- ♦ tester par sondages l'exactitude arithmétique des calculs des valurs d'inventaire retenues par la Société.

Risque fiscal

Risque identifié :

La Société fait régulièrement l'objet de contrôles par l'administration fiscale qui peuvent donner lieu à des redressements et à des litiges. L'estimation du risque relatif à chaque litige est revue par la direction fiscale de la Société avec l'aide, le cas échéant, de ses conseils externes. La procédure en cours sur la Société est décrite dans la note 16 de l'annexe aux comptes annuels. Comme tenu de cette procédure et du degré de jugement dans l'évaluation des risques associés à celle-ci, nous avons considéré l'évaluation des provisions relatives à ce litige fiscal comme un point clé de notre audit.

Notre réponse :

En vue d'apprécier l'estimation des risques liés au contentieux fiscal en cours et l'évaluation des passifs liés, nous avons, avec l'aide de nos experts, mené des entretiens auprès de la direction fiscale et consulté les décisions et les correspondances entre l'administration fiscale, la Société et le cas échéant ses avocats. Entre autres, nous avons examiné les derniers échanges relatifs à la procédure en cours et leur correcte prise en compte dans l'estimation du risque.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des Commissaires aux Comptes

Compte tenu des rapprochements de cabinet, nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société Pierre et Vacances par l'Assemblée Générale du 03/10/1988 pour le cabinet Grant Thornton et par l'Assemblée Générale du 29/05/1990 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 30 septembre 2017, le cabinet Grant Thornton était dans la trentième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres était dans la vingt-huitième année, dont dix-neuf 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 annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- ◆ 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au Comité d'Audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit 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 annuels 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 14 décembre 2017

GRANT THORNTON

ERNST & YOUNG et Autres

Membre français de Grant Thornton International

Virginie PALETHORPE

Bruno BIZET



5

INFORMATIONS SUR LA SOCIÉTÉ ET LE CAPITAL

5.1	Renseignements sur la Société	194
5.2	Informations relatives au capital	199
5.3	Actionnariat	201
5.4	Indicateurs boursiers	205

5.1 Renseignements sur la Société

5.1.1 Renseignements de caractère général

Dénomination sociale

Pierre et Vacances.

Siège social

L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19.

Numéro de téléphone : 01 58 21 58 21.

Forme juridique

Société anonyme à Conseil d'Administration de droit français régie par le Code de commerce ainsi que par ses statuts.

Date de constitution – durée

L'expiration de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés intervenue le 7 août 1979, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation.

Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- ◆ la prise de participation dans toutes sociétés, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou autrement, et notamment dans toutes les sociétés ayant pour objet :
 - la réalisation d'opérations de commercialisation immobilière et de gestion,
 - la réalisation d'acquisitions foncières, l'aménagement de terrains, la revente desdits terrains, la réalisation d'opérations de construction,
- l'exploitation sous toutes ses formes de résidences, hôtels, motels, locaux vides ou meublés, restaurants de toutes catégories ; toutes activités d'organisation et d'animation des séjours, des loisirs et des vacances ; toutes participations directes ou indirectes dans toutes sociétés françaises ou étrangères se rapportant à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement ;
- ◆ la gestion et l'assistance technique, administrative, juridique et financière de ces mêmes sociétés et de leurs filiales ;
- ◆ et généralement, toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement.

Registre du commerce et des sociétés

316 580 869 RCS Paris.

Code d'activité

7010Z.

Exercice social

L'exercice social commence le 1^{er} octobre et s'achève le 30 septembre de l'année suivante.

Consultation des documents et renseignements relatifs à la Société

Les documents sociaux relatifs aux trois derniers exercices (comptes annuels, procès-verbaux des Assemblées Générales, feuilles de présence à ces Assemblées Générales, liste des administrateurs, rapports des Commissaires aux Comptes, statuts, etc.) peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

En outre, les statuts de la Société et, le cas échéant, les rapports, les courriers, les évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, les informations financières historiques de la Société pour les deux exercices précédents, peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

Affectation des résultats (article 20 des statuts)

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements ou provisions, constituent les bénéfices nets (ou les pertes) de l'exercice.

Sur les bénéfices nets, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins pour constituer le fonds de réserve prévu par la loi et dit « réserve légale », et ce, tant que ce fonds est inférieur au dixième du capital social.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires.

L'Assemblée Générale a la faculté de prélever les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur

l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves généraux ou spéciaux dont elle détermine l'affectation ou l'emploi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la résolution indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

L'Assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en actions dans les conditions légales ou en numéraire.

Clauses statutaires particulières

Droit de vote double (article 16 des statuts)

Par Assemblée Générale Extraordinaire, en date du 28 décembre 1998, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, a été attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis 2 ans au moins, au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double.

Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus à l'article L. 225-123 du Code de commerce. Il en est de même en cas de transfert par suite d'une fusion ou d'une scission d'une société actionnaire.

Titres au porteur identifiables (article 7 des statuts)

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment à l'organisme chargé de la compensation des titres le nom ou la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires, ainsi que le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ; à la demande de la Société, les informations visées ci-dessus pourront être limitées aux personnes détenant un nombre de titres fixé par cette dernière.

Franchissements de seuils (article 8 des statuts)

Outre les seuils légaux, les statuts de la Société prévoient que toute personne physique ou morale, qui, agissant seule ou de concert, vient à détenir, au sens de l'article L. 233-9 du Code de commerce, directement ou indirectement, un pourcentage du capital ou des droits de vote, égal ou supérieur à 5 % ou à un multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant le nombre de droits de vote et de titres qu'elle possède ainsi que les droits de vote qui y sont attachés, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils. Cette déclaration de franchissement de seuil indique également si les actions ou les droits de vote y afférents sont ou non détenus pour le compte ou de concert avec d'autres personnes physiques ou morales.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, sont privées de droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, dès lors qu'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

Assemblées Générales (articles 16, 17 et 18 des statuts)

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété des actions.

Le droit de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- ♦ en ce qui concerne les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription des actions au nom de l'actionnaire sur les registres de la Société deux jours ouvrés au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale ;
- ♦ en ce qui concerne les titulaires d'actions au porteur, au dépôt dans les conditions prévues par la loi, du certificat établi par l'attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité deux jours ouvrés avant la date de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées dans l'avis de convocation à l'Assemblée et dans les conditions prévues par la loi.

Tout actionnaire peut également, si le Conseil d'Administration le décide au moment de la convocation à l'Assemblée, participer et voter à l'Assemblée Générale par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires participant à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi.

Modalités de convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'Administration, à défaut par le Commissaire aux Comptes, dans les conditions prévues à l'article R. 225-162 du Code de commerce, ou encore par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital social.

Les convocations sont faites par un avis inséré dans l'un des journaux habilités à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Les actionnaires titulaires d'actions nominatives sont convoqués par lettre missive qui est recommandée, s'ils le demandent, à charge pour eux en ce cas d'en avancer les frais.

Si toutes les actions sont nominatives, les insertions prévues à l'alinéa précédent peuvent être remplacées par une convocation faite aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire.

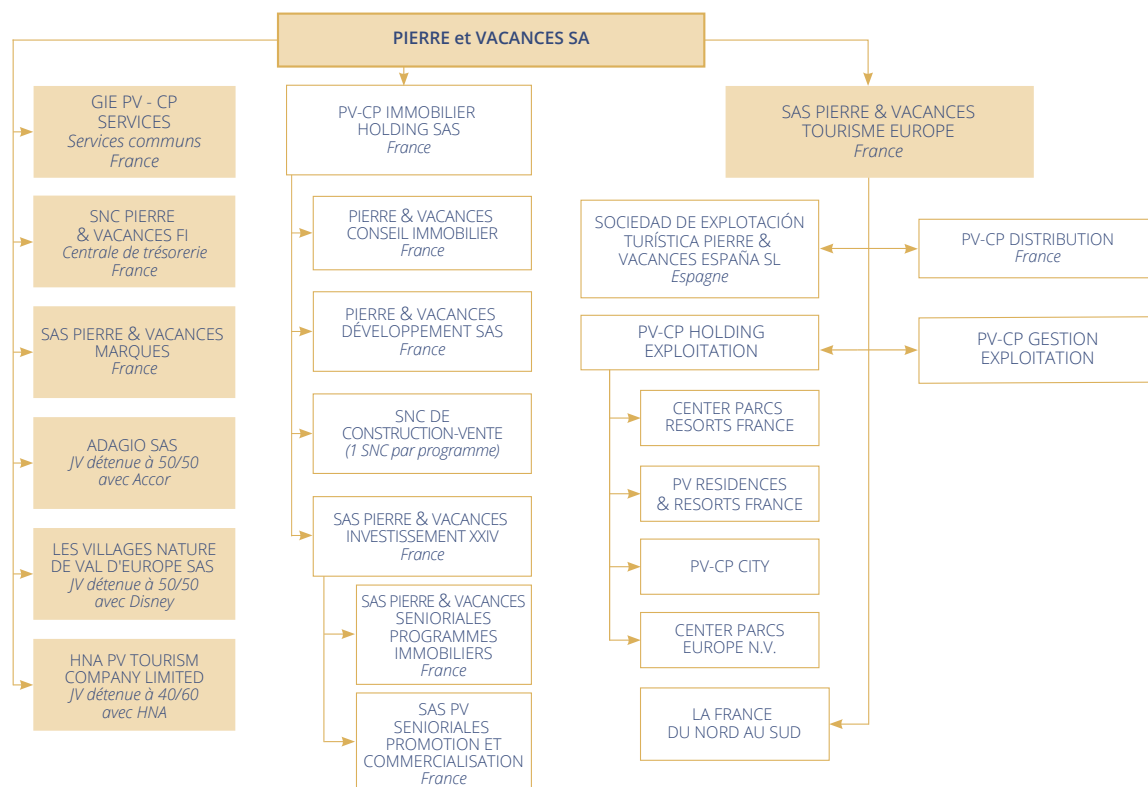
5.1.2 Description du groupe S.I.T.I.

La SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I., holding d'animation du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, indirectement contrôlée par Gérard BRÉMOND au travers de la

SC S.I.T.I. « R », détient 39,83 % de Pierre et Vacances SA. Le sous-Groupe Pierre & Vacances constitue le seul actif de la SA S.I.T.I. et est consolidé par intégration globale.

5.1.3 L'organisation juridique de Pierre et Vacances

Organigramme juridique simplifié au 30 septembre 2017



Les sociétés ci-dessus (à l'exception des trois joint-ventures) sont détenues à 100 % et consolidées par intégration globale.

Pierre et Vacances SA, holding du Groupe, société cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris, détient les participations dans l'ensemble des sous-holdings. Elle supporte les honoraires extérieurs et les charges relatives au siège de l'Artois, Paris 19^e (notamment les loyers) qu'elle refacture aux différentes entités du Groupe selon des clés de répartition, notamment en fonction des m² occupés. Pierre et Vacances SA est amenée à octroyer des cautions ou garanties à des établissements bancaires pour le compte de ses filiales dans le cadre de la mise en place de financements corporate ou de garanties financières d'achèvement.

Le *GIE PV-CP Services* réalise et facture des prestations de direction, gestion administrative, comptable, financière et juridique du Groupe, et prend en charge les services communs aux différentes sociétés du Groupe par le biais de conventions de prestations de services.

Pierre & Vacances FI est la société centralisatrice de trésorerie du Groupe. Elle remonte les excédents de trésorerie des filiales, assure la redistribution à celles qui ont des besoins et place le solde.

Pierre & Vacances Marques SAS détient et gère les marques Pierre & Vacances, Maeva et Multivacances. À ce titre, elle refacture des redevances de marques aux entités opérationnelles du Tourisme France.

Pierre & Vacances Tourisme Europe, holding touristique, contrôle :

- ◆ la SAS PV-CP Gestion Exploitation, holding du pôle dédié aux activités de gestion patrimoniales et des relations propriétaires ;
- ◆ la SA PV-CP Distribution, agence de voyage, dédiée aux activités de promotion et de commercialisation des résidences, parcs et villages (hors activités de commercialisation et de marketing des produits Center Parcs pour la zone BNG qui sont portées par la société Center Parcs Europe NV et ses filiales). À ce titre, la SA PV-CP Distribution refacture des honoraires de commercialisation à PV Résidences & Resorts France et à Center Parcs Resorts France ;
- ◆ la SAS PV-CP Holding Exploitation, holding du pôle dédié aux activités d'exploitation touristique et qui contrôle :
 - la SAS Center Parcs Resorts France qui regroupe toutes les activités d'exploitation des parcs Center Parcs de Bois Francs, Hauts de Bruyères, Les Trois Forêts et Domaine du Bois aux Daims, et qui contrôle elle-même la SNC Domaine du Lac d'Ailette, filiale en charge de l'exploitation touristique du Domaine du Lac d'Ailette en France,
 - la SAS PV Résidences & Resorts France qui regroupe toutes les activités d'exploitation des villages et des résidences Maeva, Pierre & Vacances, Pierre & Vacances villages clubs et Pierre & Vacances premium,

- la SAS PV-CP City, qui regroupe les activités d'exploitation des 31 résidences urbaines acquises auprès de Lamy le 15 juin 2011,
- Center Parcs Europe NV, holding touristique, contrôle à 100 % le sous-groupe Center Parcs Europe qui gère un parc touristique de plus de 15 450 cottages aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Cette société assure à la fois des services transversaux pour le sous-groupe Center Parcs Europe qu'elle refacture à ses filiales et l'activité commerciale aux Pays-Bas. Center Parcs Europe NV contrôle indirectement :
 - Center Parcs Netherlands NV, filiale qui assure la gestion de l'ensemble des villages implantés aux Pays-Bas (8 villages),
 - Center Parcs Germany Holding BV qui assure au travers de différentes filiales la gestion des 5 villages implantés en Allemagne,
 - CPSP België NV qui assure au travers de différentes filiales la commercialisation et la gestion de 6 villages implantés en Belgique ;
- ♦ la Société La France du Nord au Sud, acteur reconnu du marché de la distribution en ligne de la location de vacances en France et en Espagne,
- ♦ la Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España SL qui gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne.

PV-CP Immobilier Holding SAS contrôle :

- ♦ la société PV Senioriales Promotion et Commercialisation qui a pour activité la promotion, la construction et la commercialisation de résidences pour retraités ;
- ♦ Pierre & Vacances Conseil Immobilier (PVCi) qui vend auprès d'investisseurs particuliers, les appartements et maisons neufs ou rénovés, développés et gérés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Elle prend en charge également, pour les propriétaires qui le souhaitent, la revente de ces appartements, et assure ainsi aux investisseurs la liquidité de leur placement. PVCi facture aux sociétés de construction-vente des honoraires de commercialisation ;
- ♦ Pierre & Vacances Développement SAS (PVD) qui assure la prospection foncière et la maîtrise d'ouvrage déléguée. PVD facture des honoraires de maîtrise d'ouvrage aux sociétés de construction-vente ;
- ♦ les sociétés de construction-vente.

Les opérations immobilières sont en effet logées dans des SNC de construction-vente dédiées afin de simplifier le suivi de gestion et la mise en place de financements. Certaines opérations immobilières peuvent être réalisées en co-promotion et dans ce cas, Pierre & Vacances ouvre le capital de ces sociétés de construction-vente à d'autres promoteurs.

PV-CP Immobilier Holding SAS a vocation à procéder à la dissolution de ces sociétés et à assurer la garantie décennale.

Différents types de refacturations internes sont réalisés entre les entités du pôle Tourisme et celles du pôle Immobilier. Ces opérations sont effectuées à des conditions normales de marché.

Les sociétés de construction-vente perçoivent du tourisme des loyers sur les appartements non encore vendus à des investisseurs mais exploités par des entités touristiques. Inversement, dans le cadre des opérations de rénovation, les sociétés immobilières qui réalisent des travaux indemnisent les sociétés d'exploitation touristique des coûts encourus pendant la période de fermeture pour travaux. Enfin, les sociétés de construction-vente supportent parfois les loyers sur les appartements vendus à des investisseurs avant ouverture du site au public.

Par ailleurs, lorsque dans le cadre de la vente des biens immobiliers à des investisseurs externes, les engagements de loyer pris par les sociétés d'exploitation touristique 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 réallouée sur la durée du bail au résultat des activités touristiques.

Enfin, les sociétés d'exploitation touristique effectuent des travaux contribuant à la gestion de certains programmes immobiliers en participant à la conception du produit, à la mise en place du bail, à la livraison et à la réception du site, ainsi qu'à sa mise en exploitation. Elles réalisent également des travaux contribuant à l'activité de commercialisation de certains programmes immobiliers en participant de façon active au travail de vente réalisé par leurs équipes situées sur les sites. Dans le cadre de la réalisation de ces travaux, elles facturent des honoraires de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation aux sociétés immobilières concernées.

Tableau de synthèse mère-filles – Exercice 2016/2017

(en milliers d'euros)	Tourisme	Immobilier	Autres (dont services transversaux)	PV SA (société cotée)	Total Groupe
Actifs immobilisés (y compris écarts d'acquisition)	490 694	8 537	56 434	36 037	591 701
Endettement financier brut (hors instruments dérivés passifs)	103 241	21 448	0	161 363	286 052
Trésorerie au bilan	75 436	6 354	4 391	661	86 842
Dividendes versés dans l'exercice revenant à PV SA	18 933	518	5 462	0	24 913

5.2 Informations relatives au capital

5.2.1 Capital social

À la date du 30 novembre 2017, le montant du capital social est de 98 017 230 euros, divisé en 9 801 723 actions ordinaires de 10 euros chacune de valeur nominale, de même catégorie, intégralement libérées.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

La Société se tient informée de la composition de son actionnariat dans les conditions prévues par la loi.

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales ou réglementaires.

La transmission à titre onéreux ou gratuit des actions, quelle que soit leur forme, s'opère par virement de compte à compte suivant les modalités prévues par la loi.

Un droit de vote double est conféré aux actions détenues nominativement depuis plus de 2 années. À la date du 30 novembre 2017, un droit de vote double étant conféré à 3 971 198 actions, le nombre total de droits de vote s'élève à 13 772 921 pour 9 801 723 actions.

5.2.2 Capital potentiel

Après prise en compte de (i) l'incidence de l'émission le 30 novembre 2017, de nouvelles ORNANE à échéance 1^{er} avril 2023 ainsi que du rachat, dans le cadre d'une procédure de construction d'un livre d'ordres inversé, des ORNANE existantes à échéance 1^{er} octobre 2019, et (ii) des plans d'attributions gratuites d'actions de préférence (les modalités de conversion des actions de préférence en actions ordinaires figurent en page 48 du présent Document de Référence), le capital potentiel théorique de Pierre et Vacances, si la

totalité des ORNANE étaient converties en actions nouvelles et en cas d'acquisition définitive de la totalité des actions de préférence attribuées gratuitement au 30 novembre 2017 (chaque action de préférence pouvant être convertie en au plus 100 actions ordinaires à l'issue de la période de conservation et sous réserve de l'atteinte des conditions de performance), serait de 120 158 850 euros correspondant à 12 015 885 actions :

9 801 723 actions existantes au 30/11/2017
+ 1 648 261 ORNANE (échéance 01/04/2023)
+ 202 001 ORNANE (échéance 01/10/2019)
+ 1 476 actions de préférence A au titre du plan du 04/02/2016, soit potentiellement 147 600 actions ordinaires
+ 1 366 actions de préférence B au titre du plan du 04/02/2016, soit potentiellement 136 600 actions ordinaires
+ 797 actions de préférence C au titre du plan du 18/04/2017, soit potentiellement 79 700 actions ordinaires
= 12 015 885 actions potentielles au 30/11/2017

5.2.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 4 février 2016 a conféré au Conseil d'Administration certaines délégations l'autorisant à augmenter le capital social, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi.

Le rappel des résolutions adoptées en Assemblée Générale Extraordinaire et autorisant le Conseil d'Administration à augmenter le capital social figure ci-dessous.

Ces autorisations venant à échéance au cours de l'exercice 2017/2018, il sera demandé aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2017, de les renouveler.

Assemblée Générale Extraordinaire du 4 février 2016

N° de résolution	Objet	Durée	Utilisations 2016/2017
28	Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription et à concurrence de 50 000 000 euros de nominal.	26 mois	Non utilisée
29	Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription et à concurrence de 50 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par la 28 ^e résolution.	26 mois	Non utilisée
30	Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par placement privé, et à concurrence de 50 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par les 28 ^e et 29 ^e résolutions.	26 mois	Non utilisée
31	Autorisation d'augmenter le montant des émissions réalisées avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, sous réserve des plafonds fixés aux 28 ^e , 29 ^e et 30 ^e résolutions.	26 mois	Non utilisée
32	Autorisation de fixer le prix d'émission des titres à émettre dans le cadre des 29 ^e et 30 ^e résolutions, avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital par an.	26 mois	Non utilisée
33	Autorisation d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, à concurrence de 50 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par la 28 ^e résolution.	26 mois	Non utilisée
34	Autorisation d'augmenter le capital social dans la limite de 10 % du capital social en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société en dehors d'une offre publique d'échange.	26 mois	Non utilisée
35	Autorisation de procéder à des augmentations de capital réservées aux adhérents au plan d'épargne entreprise du Groupe et à concurrence de 850 000 euros de nominal.	26 mois	Non utilisée
36 et 37	Autorisation d'émettre des actions de préférence (convertibles à terme en actions ordinaires existantes ou nouvelles) afin de les attribuer gratuitement aux mandataires sociaux et/ou à certains membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés. Les attributions gratuites d'actions de préférence et le nombre d'actions ordinaires pouvant être créé en cas de conversion des actions de préférence ne pourront porter sur un nombre d'actions existantes ou nouvelles supérieur à 4 % du nombre d'actions ordinaires composant le capital social ⁽¹⁾ .	38 mois	797 actions de préférence attribuées (non encore acquises définitivement)

(1) Les actions de préférence attribuées par le Conseil d'Administration en date du 18 avril 2017 dans le cadre de cette autorisation seront acquises définitivement le 18 avril 2019, sous condition de présence, et seront convertibles en actions ordinaires, sous condition de performance, à partir du 18 avril 2021. Il est prévu à ce jour que les actions ordinaires obtenues par conversion des actions de préférence seront prises parmi les actions auto-détenues par la Société.

5.2.4 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

Date	Opération	Nominal (en euros)	Montant en capital (en euros)	Prime d'émission (en euros)	Capital social cumulé (en euros)	Nbre d'actions cumulées
30/03/2016	Augmentation de capital réservée au profit de HNA Tourism Group	10	9 801 723	14 879 010,96	98 017 230	9 801 723

5.3 Actionnariat

5.3.1 Répartition du capital et des droits de vote au 30 novembre 2017

À la date du 30 novembre 2017, la répartition estimée du capital de Pierre et Vacances se présente comme suit :

	Nombre d'actions	% du capital	Valeur de la participation au 30 novembre 2017 (en milliers d'euros)	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
S.I.T.I. ⁽¹⁾	3 903 548	39,83	181 203	7 807 096	56,68
HNA Tourism Group	980 172	9,99	45 500	980 172	7,12
TOTAL CONCERT	4 883 720	49,83	226 702	8 787 268	63,80
Administrateurs	19 725	0,20	916	20 295	0,15
Actions auto-détenues ⁽²⁾	263 349	2,68	12 225	263 349	1,91
<i>dont actions acquises au titre du programme de rachat</i>	262 442				
<i>dont actions acquises au titre du contrat de liquidité</i>	907				
Public ⁽³⁾	4 634 929	47,29	215 153	4 702 009	34,14
TOTAL	9 801 723	100	454 996	13 772 921	100

(1) La SA S.I.T.I. est détenue directement par la SC S.I.T.I. « R » à hauteur de 63,48 %, cette dernière étant détenue par Gérard Brémond à hauteur de 90 %.

(2) Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

(3) Dont salariés (112 073 actions soit 1,14 % du capital) et dont Financière de l'Échiquier (490 487 actions selon la déclaration de franchissement de seuil en date du 28 février 2017, soit 5,00 % du capital et 3,56 % des droits de vote).

La Société a pris un certain nombre de mesures pour que le contrôle exercé par la SA S.I.T.I. ne le soit pas de manière abusive (cf. le rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne dans le rapport financier).

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote (autres que ceux cités ci-dessus).

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations et notifications reçues

en application des articles L. 233-7 et L. 233-12 dudit Code, il est indiqué que :

- ◆ la SA S.I.T.I. détient directement plus du tiers du capital social et plus de la moitié des droits de vote aux Assemblées Générales ;
- ◆ la SC S.I.T.I. « R » détient indirectement plus du tiers du capital social et plus de la moitié des droits de vote aux Assemblées Générales ;
- ◆ la société HNA Tourism Group détient directement plus du vingtième du capital social et des droits de vote aux Assemblées Générales.

5.3.2 Évolution du capital et des droits de vote au cours des trois derniers exercices

Actionnariat	Situation au 30 septembre 2015			Situation au 30 septembre 2016			Situation au 30 septembre 2017		
	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote	Nombre d'actions	% capital	% droits de vote
S.I.T.I.	3 903 548	44,25	60,72	3 903 548	39,83	56,46	3 903 548	39,83	56,68
HNA Tourism Group	NA	NA	NA	980 172	9,99	7,09	980 172	9,99	7,12
TOTAL CONCERT	NA	NA	NA	4 883 720	49,83	63,55	4 883 720	49,83	63,80
Administrateurs	3 923	0,04	0,06	19 710	0,20	0,14	19 725	0,20	0,15
Actions auto-détenues ⁽¹⁾	373 345	4,23	2,90	272 303	2,78	1,98	264 788	2,70	1,92
Public	4 540 735	51,47	36,32	4 625 990	47,19	34,33	4 633 490	47,27	34,13
dont salariés	44 799	0,51	0,70	104 341	1,06	0,99	112 370	1,15	1,03
TOTAL	8 821 551	100	100	9 801 723	100	100	9 801 723	100	100

(1) Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

L'article 222-12 du Règlement Général de l'AMF prévoit que, pour le calcul des seuils de participation le nombre total de droits et vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

5.3.3 Actionnariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe

Le PEE du Groupe, mis en place à l'occasion du versement de la participation de l'exercice 1997/1998, a accueilli les versements volontaires des salariés, et l'abondement de la Société, pour la souscription d'actions Pierre et Vacances dans le cadre de l'introduction en Bourse et de l'augmentation de capital de

mars 2002. Il reçoit également les versements volontaires des salariés.

Au sein de ce PEE, le fonds commun de placement composé exclusivement d'actions Pierre et Vacances, représentait 0,17 % du capital au 30 septembre 2017 (soit 16 450 actions).

5.3.4 Participation

Un accord dérogatoire de participation Groupe, concernant des entités françaises majoritairement contrôlées, permet de répartir la réserve spéciale de participation Groupe (égale à la somme des réserves spéciales de participation calculées au niveau de chacune des sociétés) entre tous les salariés du Groupe ayant un contrat de travail depuis plus de trois mois avec une entité ayant adhéré à cet

accord. La réserve spéciale de participation relative à l'accord de participation Groupe représente pour l'exercice 2016/2017 représente une somme nulle.

Pour les exercices antérieurs, les sommes dues au titre de la participation Groupe ont été les suivantes :

Pour l'exercice 2015/2016	363 515 euros
Pour l'exercice 2014/2015	124 092 euros
Pour l'exercice 2013/2014	/
Pour l'exercice 2012/2013	14 293 euros

5.3.5 Déclarations de franchissement de seuil

♦ La société Financière de l'Échiquier, agissant pour le compte de fonds dont elle assure la gestion, a déclaré :

- Avoir franchi en baisse, le 14 novembre 2016, le seuil de 5 % du capital de la société Pierre et Vacances SA et détenir pour le compte desdits fonds, 489 872 actions Pierre et Vacances représentant autant de droits de vote, soit 4,99 % du capital et 3,54 % des droits de vote ;

- Avoir franchi en hausse, le 28 février 2017, le seuil de 5 % du capital de la société Pierre et Vacances SA et détenir pour le compte desdits fonds, 490 487 actions Pierre et Vacances représentant autant de droits de vote, soit 5,004 % du capital et 3,56 % des droits de vote.

5.3.6 Pacte d'actionnaires

Dans le cadre de la conclusion, le 6 novembre 2015, d'un partenariat stratégique entre la société de droit chinois HNA Tourism Group (HNA) et Pierre et Vacances SA, les sociétés S.I.T.I. et HNA ont conclu un pacte d'actionnaires, constitutif d'une action de concert entre elles vis-à-vis de Pierre et Vacances SA. Dans ce cadre, S.I.T.I. et HNA ont sollicité et obtenu de l'Autorité des Marchés Financiers une dérogation à l'obligation de déposer une offre publique sur les actions Pierre et Vacances.

Les principales clauses du pacte sont les suivantes :

- ◆ **Gouvernance :** HNA dispose de 2 représentants au Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA. Les parties sont également convenues que (i) les représentants de S.I.T.I. représenteront la majorité des membres du Conseil d'Administration et (ii) qu'aussi longtemps que la clause de lock-up (*cf. infra*) demeurera en vigueur, le nombre d'administrateurs ne pourra être augmenté que de 4 membres au-delà des 9 membres actuels et des 2 représentants d'HNA, soit un nombre maximum de 15 administrateurs ;
- ◆ **Standstill :** HNA s'engage à ne pas détenir, directement ou par l'intermédiaire de ses affiliés, plus de 15 % du capital et des droits de vote de Pierre et Vacances SA, sauf franchissement passif de ce seuil résultant d'une opération sous la responsabilité de Pierre et Vacances SA ou S.I.T.I. Ce seuil de 15 % sera porté à 20 % si S.I.T.I. (i) détient plus de 50 % des droits de vote de Pierre et Vacances SA et qu'un tiers vient à détenir plus de 15 % du capital et des droits de vote de Pierre et Vacances SA ou (ii) vient à détenir moins de 50 % des droits de vote de Pierre et Vacances SA.

Cet engagement n'interdit pas HNA (i) de déposer une contre-offre en cas d'offre publique d'acquisition sur les titres Pierre et Vacances, (ii) d'offrir d'acquérir la participation de S.I.T.I. en cas de décès de M. Gérard Brémond ou en cas de vente de tout ou partie de ses titres par S.I.T.I. si cette vente entraîne la perte du contrôle (au sens de l'article L.233-3, I, 1° du code de commerce) de S.I.T.I. sur Pierre et Vacances SA.

Lock-up : HNA s'engage à ne pas céder de titres Pierre et Vacances jusqu'à la plus proche des dates suivantes :

- ◆ la perte du droit d'exclusivité de la société commune créée en vue du développement en Chine ; et

- ◆ 5 ans à compter de l'obtention de l'autorisation administrative chinoise nécessaire à l'activité de la société commune.

Par exception, HNA peut en particulier : (i) reclasser ses actions Pierre et Vacances auprès de l'un de ses affiliés, (ii) apporter ses titres à une offre publique d'acquisition et (iii) nantir ses titres.

Dans l'hypothèse d'une perte du droit d'exclusivité de la société commune précité en application des cas prévus par le contrat de société commune, HNA et S.I.T.I. se concerteront en vue de céder les actions Pierre et Vacances détenues par HNA à un ou plusieurs acquéreurs. À compter de cette perte du droit d'exclusivité, (i) S.I.T.I. bénéficiera d'un droit de préemption sur toute cession d'actions Pierre et Vacances par HNA et (ii) HNA ne disposera plus de représentants au sein du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA et n'exercera plus les droits de vote attachés à ses actions.

- ◆ **Concertation préalable à toute acquisition ou cession d'actions :** Les parties s'engagent, dans l'hypothèse où l'une d'entre elles souhaiterait acquérir ou céder des actions Pierre et Vacances, à se concerter préalablement afin de prendre toute mesure permettant d'éviter d'avoir à déposer une offre publique obligatoire sur la totalité des actions de la société Pierre et Vacances SA. Les sociétés S.I.T.I. et HNA s'engagent également à s'informer mutuellement, dans les 5 jours de négociations, de toute augmentation ou diminution de leur participation dans Pierre et Vacances.

- ◆ **Entrée en vigueur/Fin du pacte :** Le pacte est entré en vigueur à la réalisation de l'augmentation de capital réservée à HNA et prendra fin (i) si la participation de S.I.T.I. dans Pierre et Vacances devient inférieure à 43 % des droits de vote dans les 2 ans de l'entrée d'HNA au capital ou inférieure à 40 % à l'issue de ce délai de 2 ans, (ii) si un tiers vient à détenir plus de 20 % du capital de Pierre et Vacances alors que S.I.T.I. détient moins de 50 % des droits de vote de Pierre et Vacances, (iii) dans les hypothèses de dépôt obligatoire d'une offre publique de retrait visées à l'article 236-6, 2° du règlement général de l'AMF et (iv) si S.I.T.I. lance une offre publique d'acquisition sur les titres Pierre et Vacances. La fin du pacte mettra automatiquement fin à l'action de concert entre S.I.T.I. et HNA.

5.3.7 Rapport sur les actions auto-détenues

Au titre du programme de rachat d'actions propres autorisé par l'Assemblée Générale du 21 février 2017, 44 803 actions ont été acquises dans le cadre du contrat de liquidité AMAFI à un prix moyen de 45,36 euros entre le 21 février 2017 et le 30 septembre 2017. Sur cette même période, 45 044 actions ont été vendues à un prix moyen de 45,57 euros dans le cadre du contrat AMAFI.

Par ailleurs, en date du 2 janvier 2017, 7 574 actions ont été inscrites sur le compte des bénéficiaires, par le débit du compte auto-détention, à savoir :

- ◆ 5 674 actions au titre du plan d'attribution d'actions gratuites du 26 mai 2014 ;
- ◆ 1 900 actions au titre du plan d'attribution d'actions gratuites du 2 décembre 2014.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 2 mars 2006, le Conseil d'Administration a institué, le 7 janvier 2008, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 38 375 actions, au profit de cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur

38 375 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 10 bénéficiaires au prix de 86,10 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan, avec une décote de 5 %. À ce jour, 38 375 options sont en cours de validité.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 14 février 2008, le Conseil d'Administration a institué, le 12 janvier 2009, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 5 000 actions, au profit d'un cadre à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 5 000 actions propres, consenties en options d'achat au profit d'un bénéficiaire au prix de 39,35 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan. À ce jour, 5 000 options sont en cours de validité.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 3 mars 2011, le Conseil d'Administration a

institué, le 3 mars 2011, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 222 500 actions, au profit de 41 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 222 500 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 41 bénéficiaires au prix de 63,93 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan. À ce jour, 135 000 options sont en cours de validité, 87 500 options ayant été annulées.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 4 février 2016, le Conseil d'Administration a institué, le 4 février 2016, un plan d'attribution gratuite de 1 476 actions de préférence concernant 3 mandataires sociaux. Les actions de préférence seront définitivement attribuées aux bénéficiaires et donc émises à l'issue de la période d'acquisition, soit le 4 février 2018. Elles ne pourront être converties en actions ordinaires qu'à l'issue de la période de conservation de deux ans, selon une parité maximum de 100 actions ordinaires pour 1 action de préférence, cette parité étant réduite si les conditions de performance fixées par le Conseil d'Administration ne sont pas atteintes à 100 %. Il est prévu à ce jour que les actions ordinaires obtenues par conversion des actions de préférence seront prises parmi les actions auto-détenues par la Société.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 4 février 2016, le Conseil d'Administration a institué, le 4 février 2016, un plan d'attribution gratuite de 1 544 actions de préférence concernant 63 cadres à haut niveau de

responsabilité du Groupe. Les actions de préférence seront définitivement attribuées aux bénéficiaires et donc émises à l'issue de la période d'acquisition, soit le 4 février 2018. Elles ne pourront être converties en actions ordinaires qu'à l'issue de la période de conservation de deux ans, selon une parité maximum de 100 actions ordinaires pour 1 action de préférence, cette parité étant réduite si les conditions de performance fixées par le Conseil d'Administration ne sont pas atteintes à 100 %. Il est prévu à ce jour que les actions ordinaires obtenues par conversion des actions de préférence seront prises parmi les actions auto-détenues par la Société. À ce jour, ce plan concerne au maximum 1 366 actions de préférence au profit de 57 bénéficiaires.

Au 30 septembre 2017, la Société détenait 264 788 actions propres, dont 2 346 actions dans le cadre du contrat de liquidité et 262 442 actions au titre du programme de rachat.

Les 262 442 actions détenues au titre du programme de rachat sont affectées aux plans ci-dessus.

La Société a confié à la société Natixis la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers.

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 21 février 2017 autorisant un programme de rachat d'actions venant à expiration le 21 août 2018, une nouvelle autorisation sera soumise à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2017.

5.3.8 Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 9 février 2018

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 21 février 2017 étant valable jusqu'au 21 août 2018, il apparaît nécessaire de reconduire une nouvelle autorisation qui mettra fin, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 21 février 2017 à la Société pour opérer sur ses propres actions.

Cette autorisation sera destinée à permettre à la Société d'opérer sur ses propres titres aux fins :

- 1) d'animer le marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI ;
- 2) d'attribuer des actions gratuites et/ou des options d'achat d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés, ou de céder des actions aux salariés dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salariés ou de plans d'épargne d'entreprise ;
- 3) de remettre des titres à l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;
- 4) de remettre des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, en vue de minimiser le

coût d'acquisition ou d'améliorer, plus généralement, les conditions d'une transaction ;

- 5) d'annuler des actions, sous réserve dans ce dernier cas, du vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'une résolution spécifique.

Pierre et Vacances aura la faculté d'acquérir 10 % de son capital, soit à la date du 30 novembre 2017, 980 172 actions de 10 euros de valeur nominale chacune. Compte tenu des 263 349 actions propres déjà détenues au 30 novembre 2017, le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises dans le cadre de ce programme de rachat est donc de 716 823 correspondant à un investissement maximal théorique de 50 177 610 euros sur la base du prix maximum d'achat de 70 euros prévu dans la résolution qui sera soumise au vote de l'Assemblée Générale du 9 février 2018. Il est toutefois rappelé que le programme de rachats ayant pour objet principal la régularisation du cours de l'action, cet investissement maximum ne devrait pas être atteint.

L'autorisation sera donnée pour une période de dix-huit mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 9 février 2018, soit jusqu'au 9 août 2019.

5.3.9 Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes

Pierre et Vacances SA n'a pas distribué de dividende au cours des cinq derniers exercices.

La politique de distribution des dividendes est fonction du résultat net courant du Groupe et de la situation financière du Groupe et de ses besoins financiers prévisionnels. Aussi, aucune garantie ne peut être fournie concernant le montant des dividendes qui seront distribués au titre d'un exercice donné. Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur mise en paiement.

Compte tenu des résultats du Groupe en 2017, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 9 février 2018 de ne pas verser de dividende.

Gage de compte d'instruments financiers sur lequel ont été inscrites des actions Pierre et Vacances SA

Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur	Bénéficiaire	Date de départ	Date d'échéance	Nombre d'actions inscrites
				980 000
				soit 9,99 % du capital de l'émetteur
SA S.I.T.I.	NEUFLIZE OBC	22 mars 2011	30 avril 2020	

5.4 Indicateurs boursiers

Action

Au 30 novembre 2017, l'action Pierre & Vacances est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris (Compartiment B) et fait partie des indices CAC All-Tradable, CAC Mid & Small 190, CAC Travel & Leisure, CAC Small 90.

Transactions au cours des dix-huit derniers mois :

Période	Nb de titres échangés	Capitaux (en millions d'euros)	Cours extrêmes ajustés	
			Plus haut	Plus bas
Juin 2016	257 508	9,98	41,39	35,53
Juillet 2016	339 811	14,04	43,89	38,99
Août 2016	168 687	6,78	42,93	38,60
Septembre 2016	142 341	5,57	40,61	37,50
Octobre 2016	146 164	5,48	39,50	35,60
Novembre 2016	304 506	11,50	39,70	33,00
Décembre 2016	340 858	13,27	40,80	37,52
Janvier 2017	257 678	10,59	43,65	38,16
Février 2017	164 677	7,09	44,85	40,51
Mars 2017	144 113	6,18	44,85	41,32
Avril 2017	179 754	7,66	45,41	40,90
Mai 2017	150 983	7,02	49,50	42,79
Juin 2017	304 279	15,11	51,76	46,06
Juillet 2017	158 787	7,43	50,00	45,00
Août 2017	95 063	4,29	47,74	43,51
Septembre 2017	143 991	6,49	46,50	43,50
Octobre 2017	67 536	3,16	48,12	45,00
Novembre 2017	143 962	6,34	47,00	41,01

(Source : Euronext).

Obligations convertibles

ORNANE

En février 2014, la Société a réalisé une émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE), à échéance 1^{er} octobre 2019. Les obligations ont été admises aux négociations sur Euronext Paris le 12 février 2014.

Transactions au cours des dix-huit derniers mois :

Période	Cours	
	Plus haut	Plus bas
Juin 2016	42,09	39,60
Juillet 2016	41,06	41,00
Août 2016	42,60	41,00
Septembre 2016	40,51	39,60
Octobre 2016	40,75	39,40
Novembre 2016	40,40	37,57
Décembre 2016	43,00	38,00
Janvier 2017	43,95	40,75
Février 2017	44,50	43,50
Mars 2017	43,30	41,22
Avril 2017	43,00	40,62
Mai 2017	48,75	42,56
Juin 2017	49,00	46,26
Juillet 2017	48,75	44,85
Août 2017	48,13	43,87
Septembre 2017	47,75	44,67
Octobre 2017	48,18	44,80
Novembre 2017	46,00	45,10

(Source : Euronext).

6

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

6.1	Responsable du document et du contrôle des comptes	208
6.1.1	Nom de la personne assumant la responsabilité du document de référence	208
6.1.2	Attestation de la personne assumant la responsabilité du document de référence	208
6.2	Commissaires aux Comptes	208
6.3	Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau	209
6.4	Informations incluses par référence	209
6.5	Document d'information annuel	210
6.6	Tables de concordance	211

6.1 Responsable du document et du contrôle des comptes

6.1.1 Nom de la personne assumant la responsabilité du document de référence

Gérard BRÉMOND, Président-Directeur Général.

Ces informations sont communiquées sous la seule responsabilité des dirigeants de la Société.

6.1.2 Attestation de la personne assumant la responsabilité du document de référence

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, dont la table de concordance figure en page 216, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Paris, le 15 décembre 2017

Gérard BRÉMOND,

Président-Directeur Général

6.2 Commissaires aux Comptes

Titulaires :

ERNST & YOUNG & Autres

Bruno BIZET

1/2, place des Saisons – 92 400 COURBEVOIE-PARIS-LA DÉFENSE 1

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 29 mai 1990

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

GRANT THORNTON

Virginie PALETHORPE

29, rue du Pont – 92200 Neuilly-Sur-Seine

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

Suppléants :

AUDITEX

1/2, place des Saisons – 92 400 COURBEVOIE-PARIS-LA DÉFENSE 1

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 28 février 2013

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

INSTITUT DE GESTION ET D'EXPERTISE COMPTABLE – IGE

29 rue du Pont – 92200 Neuilly-Sur-Seine

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

6.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau

(en milliers d'euros)	Ernst & Young & Autres				Grant Thornton			
	Montant		%		Montant		%	
	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016	2016/2017	2015/2016
Audit								
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 084	1 126	89 %	48 %	315	270	92 %	97 %
Émetteur	268	259	22 %	11 %	147	117	43 %	42 %
Filiales intégrées globalement	816	867	67 %	37 %	168	153	49 %	55 %
Services autres que la certification des comptes ⁽¹⁾	131	1 221	11 %	52 %	29	9	8 %	3 %
Émetteur	98	103	8 %	4 %	0	9	0 %	3 %
Filiales intégrées globalement	33	1 118	3 %	48 %	29	0	8 %	0 %
dont juridique, fiscal, social	20	1 115						
TOTAL	1 214	2 347	100 %	100 %	344	279	100 %	100 %

(1) Cette rubrique reprend les diligences et prestations rendues à l'émetteur ou à ses filiales par les Commissaires aux Comptes ou les membres de leurs réseaux. Elles peuvent être requises par les dispositions légales ou fournies à la demande du Groupe ou de ses filiales, et s'inscrivent dans le respect des dispositions d'indépendance.

6

6.4 Informations incluses par référence

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- ◆ les comptes consolidés et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 83 à 145 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2015/2016 enregistré auprès de l'AMF en date du 15 décembre 2016 sous le numéro D. 16-1050 ;
- ◆ les comptes consolidés et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 80 à 149 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2014/2015 enregistré auprès de l'AMF en date du 15 décembre 2015 sous le numéro D. 15- 1097 ;
- ◆ le rapport de gestion du Groupe figurant aux pages 61 à 80 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2015/2016 enregistré auprès de l'AMF en date du 15 décembre 2016 sous le numéro D. 16-1050 ;
- ◆ le rapport de gestion du Groupe figurant aux pages 58 à 75 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2014/2015 enregistré auprès de l'AMF en date du 15 décembre 2015 sous le numéro D. 15- 1097 ;
- ◆ les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du document de référence.

6.5 Document d'information annuel

La liste des informations ⁽³²⁾ publiées ou rendues publiques par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au cours des douze derniers mois est la suivante :

Résultats financiers

- ◆ Document de référence 2015/2016 :
 - dépôt auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 décembre 2016 sous le numéro D. 16-1050 ;
 - avis de mise à disposition du document de référence 2015/2016, publié le 6 janvier 2017 ;
- ◆ Assemblée Générale Mixte du 21 février 2017 :
 - avis de réunion, publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 13 janvier 2017 ;
 - avis de convocation, publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 3 février 2017 ;
 - modalités de mise à disposition ou de consultation des documents préparatoires à l'Assemblée Générale 2017 ;
 - résultat du vote des résolutions ;
 - comptes annuels – Attestations des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés, publiées au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 20 mars 2017 ;
- ◆ Information financière :
 - 1^{er} trimestre 2016/2017, publiée le 17 janvier 2017 ;
 - 2^e trimestre 2016/2017, publiée le 19 avril 2017 ;
 - 3^e trimestre 2016/2017, publiée le 12 juillet 2017 ;
 - 4^e trimestre 2016/2017, publiée le 12 octobre 2017 ;

◆ 1^{er} semestre de l'exercice 2016/2017 :

- résultats du premier semestre de l'exercice 2016/2017, publiés le 30 mai 2017 ;
- rapport financier semestriel 2015/2016, publié le 25 mai 2016 ;
- Résultats annuels de l'exercice 2016/2017, publiés le 22 novembre 2017.

Opérations sur le capital

- ◆ Bilan semestriel du contrat de liquidité :
 - au 31 décembre 2016, publié le 3 février 2017 ;
 - au 30 juin 2017, publié le 7 juillet 2017 ;
- ◆ Déclarations mensuelles du nombre d'actions et de droits sur 2016 au 31 décembre, sur 2017 au 31 janvier, 28 février, 31 mars, 30 avril, 31 mai, 30 juin, 31 juillet, 31 août, 31 octobre et 30 novembre.

Autres informations

- ◆ « PVCP confirme le potentiel de développement en Chine et les premières réalisations prochaines de destinations touristiques » publié le 16 juin 2017 ;
- ◆ « Communiqué d'annonce » publié 21 novembre 2017.

(32) Informations disponibles sur le site Internet de la Société Pierre et Vacances à l'adresse <http://groupepvcp.com> et au BALO.

6.6 Tables de concordance

Table de concordance du document de référence

N°	Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Rapport Financier Annuel
		PAGES
1.	Personnes responsables	208
2.	Contrôleurs légaux des comptes	208
3.	Informations financières sélectionnées	
3.1.	Informations financières historiques	n/a
3.2.	Informations financières intermédiaires	n/a
4.	Facteurs de risques	12-17
5.	Informations concernant l'émetteur	
5.1.	Histoire et évolution de la Société	2-33
5.1.1.	<i>Raison sociale et nom commercial de l'émetteur</i>	194
5.1.2.	<i>Lieu et numéro d'enregistrement</i>	194
5.1.3.	<i>Date de constitution et durée de vie</i>	194
5.1.4.	<i>Siège social et forme juridique</i>	194
5.1.5.	<i>Événements importants dans le développement de l'activité</i>	6-12 ; 18-33
5.2.	Investissements	
5.2.1.	<i>Principaux investissements réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques</i>	26-28 ; 173
5.2.2.	<i>Principaux investissements en cours, distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national et à l'étranger) et méthode de financement (interne ou externe)</i>	26-28 ; 173
5.2.3.	<i>Renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes</i>	n/a
6.	Aperçu des activités	
6.1.	Principales activités	2-12
6.2.	Principaux marchés	2-12
6.3.	Événements exceptionnels	24
6.4.	Degré de dépendance aux brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication	n/a
6.5.	Position concurrentielle	11-12
7.	Organigramme	
7.1.	Description sommaire du Groupe	197
7.2.	Liste des filiales importantes	197-198
8.	Propriétés immobilières, usines, équipements	
8.1.	Immobilisations corporelles importantes et charges majeures pesant dessus	131
8.2.	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles	n/a
9.	Examen de la situation financière et du résultat	
9.1.	Situation financière	18-32
9.2.	Résultat d'exploitation	24-25 ; 29-30

		Rapport Financier Annuel
N°	Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004	PAGES
10.	Trésorerie et capitaux	
10.1.	Informations sur les capitaux	27-31
10.2.	Flux de trésorerie	27-31
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement	29 ; 142-148
10.4.	Restrictions à l'utilisation des capitaux	n/a
10.5.	Sources de financement attendues	29 ; 142-148
11.	Recherche et développement, brevets et licences	n/a
12.	Informations sur les tendances	
12.1.	Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	33
12.2.	Tendance connue ou événement susceptible d'influer sur les perspectives de l'émetteur	33
13.	Prévisions ou estimations du bénéfice	n/a
14.	Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale	
14.1.	Organes d'administration	36-41
14.2.	Conflits d'intérêts	37
15.	Rémunération et avantages	
15.1.	Rémunération et avantages en nature	42-50
15.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages	140-141
16.	Fonctionnement des organes d'administration et de direction	
16.1.	Date d'expiration des mandats actuels	36
16.2.	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance	42
16.3.	Comité d'Audit et Comité des Rémunérations	53-54
16.4.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France	51
17.	Salariés	
17.1.	Nombre de salariés	76-77 ; 157
17.2.	Participation et stock-options	46-50 ; 202
17.3.	Participation des salariés dans le capital de l'émetteur	202
18.	Principaux actionnaires	
18.1.	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital	202
18.2.	Existence de droits de vote différents	195
18.3.	Contrôle de l'émetteur	196
18.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle	n/a
19.	Opérations avec des apparentés	203
20.	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur	
20.1.	Informations financières historiques	106-106 ; 166-169
20.2.	Informations financières pro-forma	n/a
20.3.	États financiers	106-106 ; 166-169
20.4.	Vérifications des informations financières historiques annuelles	162-165 ; 190-192
20.5.	Date des dernières informations financières	210
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres	n/a
20.7.	Politique de distribution des dividendes	205
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage	14-16 ; 139-141
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	n/a

N°	Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Rapport Financier Annuel
		PAGES
21.	Informations complémentaires	
21.1.	Capital social	199
21.1.1.	Montant du capital souscrit	199
21.1.2.	Actions non représentatives du capital	n/a
21.1.3.	Actions détenues par l'émetteur lui-même, en son nom ou par ses filiales	201
21.1.4.	Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription	199
21.1.5.	Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital	199
21.1.6.	Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option	n/a
21.1.7.	Historique du capital social	200
21.2.	Actes constitutifs et statuts	194-196
21.2.1.	Objet social de l'émetteur et emplacement de l'énonciation dans l'acte constitutif et les statuts	194
21.2.2.	Disposition concernant les membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance	36-41
21.2.3.	Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existante	195
21.2.4.	Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires	195
21.2.5.	Conditions régissant la manière dont les Assemblées Générales sont convoquées	195-196
21.2.6.	Disposition qui pourrait avoir comme effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle	n/a
21.2.7.	Disposition fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée	195
21.2.8.	Conditions, règlement ou charte régissant les modifications du capital	199
22.	Contrats importants	9
23.	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	62-63 ; 101 ; 162 ; 190 ; 202-203
24.	Documents accessibles au public	210
25.	Informations sur les participations	32

Tableau de concordance des informations sociales et environnementales relatives au décret n°2012-557 du 24 avril 2012

	Pages	Correspondance GRI G4
1/ Informations sociales		
a) Emploi :		
– l'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	76-77	G4-9.G4-10.LA1.LA12
– les embauches et les licenciements	77-79	EC6.LA1
– les rémunérations et leur évolution	79	G4-51.EC1
b) Organisation du travail :		
– l'organisation du temps de travail	77; 82-83	
– l'absentéisme	78	LA6
c) Relations sociales :		
– l'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	82-85	LA4
– le bilan des accords collectifs	82-83	LA8
d) Santé et sécurité :		
– les conditions de santé et de sécurité au travail	84	LA5
– le bilan des accords signés avec les organisations syndicales		
ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	82-83	LA8
– les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité,		
ainsi que les maladies professionnelles	84	LA6.LA7
e) Formation :		
– les politiques mises en œuvre en matière de formation	78; 80; 84; 97	LA10
– le nombre total d'heures de formation	80	LA9
f) Égalité de traitement :		
– les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	77; 80; 84	LA12
– les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	85	LA12
– la politique de lutte contre les discriminations	84-85; 95	LA12.HR3
g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :		
– au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	82-83	HR4
– à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	82-83; 85	HR3
– à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	96-97	HR6
– à l'abolition effective du travail des enfants	96-97	HR5
2/ Informations environnementales		
a) Politique générale en matière environnementale :		
– l'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement	66-67; 72; 92-94	G4-1
– les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	94; 96-97	
– les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	86-88; 91; 94	
– le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours	139	EC2
b) Pollution :		
– les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	87-89	EN23.EN25
– la prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	92-94	

	Pages	Correspondance GRI G4
c) Economie circulaire		
– les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	87-88	EN23.EN25
– Actions de lutte contre le gaspillage alimentaire	88	
– la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	86-87 ;91	
– la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	86-87; 90	EN1
– la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables		
– l'utilisation des sols	87; 91; 94	EN11
e) Changement climatique :		
– les postes significatifs d'émissions de gaz à effet de serre	89-90	EN15.EN16.EN17.EN19
générés du fait de l'activité de la société, notamment l'usage des biens et services qu'elle produit		
– l'adaptation aux conséquences du changement climatique	89-90	
f) Protection de la biodiversité :		
– les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	67; 72; 91-94	EN13
3/ Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du DD		
a) Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société :		
– en matière d'emploi et de développement régional	95-97	EC7.EC9
– sur les populations riveraines ou locales	95-97	EC7.EC9
b) Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines		
– les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	72 ;75 ;95	G4-26.G4-37
– les actions de partenariat ou de mécénat	96-97	EC7
c) Sous-traitance et fournisseurs :		
– la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	96-97	HR9
– l'importance de la sous-traitance et la prise en compte	96-97	
dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants		
de leur responsabilité sociale et environnementale		
d) Loyauté des pratiques :		
– les actions engagées pour prévenir la corruption	96-97	
des consommateurs	72 ;80 ;100	
e) Autres actions engagées, au titre du présent 3/, en faveur des droits de l'homme		

Table de concordance du rapport de gestion prévue par les articles L. 225.100 et suivants du Code de commerce

Rubrique	Sections	Pages
I. Activités		
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé	1.3	29-31
Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé	1.3	18-29
Résultats des filiales et des sociétés contrôlées	1.3 ; 4.3.3	32 ; 186-187
Activités en matière de recherche et de développement	1.5	34
Description des principaux risques et incertitudes	1.2	12-17
Informations sur les délais de paiement clients et fournisseurs	4.3.5	189
Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices	4.3.4	188
Évolution prévisible	1.4 ; 1.5	33-34
Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice	1.5.5	34
II. Informations environnementales, sociales et engagements sociétaux		
Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité	3.2	75-85
Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité	3.3 ; 3.4	86-94
Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur de développement durable	3.5 ; 3.6	95-100
III. Informations juridiques et liées à l'actionnariat		
Participation des salariés au capital social	5.3.1	201
Identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; autocontrôle	5.3.1	201
Informations sur les rachats d'actions	5.3.7	203-204
Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices	5.3.9	205
Prise de participation ou de contrôle dans des Sociétés ayant leur siège en France	n/a	n/a
Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité en matière d'augmentation de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice	5.2.3	199-200
Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	5.3.6	203
IV. Informations concernant les mandataires sociaux		
Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes	2.3.1.2	52
Mandats et fonctions exercés dans toute Société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice	2.1.1	37-40
Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social	2.2.1	42-45
État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société	2.2.3	50
Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société	1.5.1.3	34

Conception & réalisation  LABRADOR +33 (0)1 53 06 30 80

Crédit Photos : photothèque Pierre & Vacances – Center Parcs, Interaview, Imagera, Adolfo Gosálvez Photography, Ton Hurks Fotografie, Rémy CORTIN, iStockphoto / Geber86

Ce document est imprimé en France par un imprimeur certifié Imprim'Vert sur un papier certifié PEFC
issu de ressources contrôlées et gérées durablement.

Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

SIÈGE SOCIAL

L'Artois - Espace Pont de Flandre
11, rue de Cambrai - 75947 Paris Cedex 19
Tél. : +33 (0)1 58 21 58 21

INFORMATION FINANCIÈRE

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 76
E-mail : info.fin@groupepvcp.com

RELATIONS PRESSE

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 61
E-mail : valerie.lauthier@groupepvcp.com

www.groupepvcp.com