



# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

INCLUANT **LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2012/2013**



Groupe

**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*



## RAPPORT D'ACTIVITÉ

<b>MESSAGE DE GÉRARD BRÉMOND</b>	<b>3</b>
<b>ENTRETIEN AVEC FRANÇOISE GRI</b>	<b>5</b>
<b>HISTORIQUE</b>	<b>8</b>
<b>RETOUR SUR 2012/2013</b>	<b>10</b>
<b>LES MÉTIERS ET LES MARQUES</b>	<b>12</b>
<b>DES DÉVELOPPEMENTS POUR LES VACANCES DE DEMAIN</b>	<b>14</b>
<b>GOVERNANCE</b>	<b>16</b>
<b>DÉVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>18</b>
<b>CHIFFRES CLÉS</b>	<b>22</b>

## RAPPORT FINANCIER ANNUEL

<b>LE GROUPE PIERRE &amp; VACANCES-CENTER PARCS</b>	<b>25</b>
Rapport de gestion du Groupe	26
Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion	69
États financiers consolidés annuels	72
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés	135
<b>LA SOCIÉTÉ PIERRE ET VACANCES SA</b>	<b>137</b>
Renseignements concernant la Société et son capital	138
Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale	152
États financiers au 30 septembre 2013	164
Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels	187
Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés	188
<b>GOVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>	<b>191</b>
Administration – Direction	192
Rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne	197
Rapport des Commissaires aux Comptes	209
<b>ANNEXES</b>	<b>211</b>
Responsables du Document et du Contrôle des Comptes	212
Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau	214
Informations incluses par référence	215
Document d'information annuel	216
Tables de concordance	217



# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

INCLUANT **LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL 2012/2013**

Groupe  
**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*



Le présent Document de référence a été déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers le 15 janvier 2014 conformément à l'article 212-13 de son règlement général. 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.

# C

omme nous l'avions prévu, le résultat opérationnel courant du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est redevenu bénéficiaire au terme de l'exercice 2013. Ce résultat est d'autant plus remarquable que la conjoncture européenne est restée déprimée. Notre activité touristique a bien résisté, à la fois en termes de fréquentation et de Prix Moyen de Vente, alors que l'industrie du tourisme était globalement en recul. Nous avons par ailleurs relevé un défi majeur, en réalisant les économies annoncées, en ligne avec notre plan de réduction de coûts de 25 millions d'euros.

Le second pilier de notre *business model* – l'immobilier – a également su anticiper un marché en réduction de l'investissement des particuliers dans l'immobilier locatif, en prospectant les investisseurs institutionnels. Cette orientation s'est révélée pertinente puisque le chiffre d'affaires de nos réservations est en forte hausse de 22 %. Une performance qui sécurise nos résultats immobiliers futurs et démontre que nos produits immobiliers sont attractifs. Nous avons ainsi su réunir, autour de notre projet Center Parcs dans la Vienne, des investisseurs institutionnels de tout premier plan comme MACSF, MAIF, Amundi, Allianz et DTZ Asset Management pour le compte de CNP Assurances. Autre exemple de notre capacité d'adaptation : nous avons pour la première fois engagé en Allemagne, dans la Sarre, la vente immobilière aux particuliers des cottages de notre nouveau domaine Center Parcs

à Bostalsee. L'opération a rencontré un réel succès auprès des investisseurs particuliers allemands et néerlandais.

Nos futurs développements s'appuieront sur la vente aux particuliers et aux investisseurs institutionnels, mais aussi sur des partenariats public/privé. Pour notre futur Center Parcs dans la Vienne, une Société d'Économie Mixte a financé les équipements centraux. En Allemagne, Park Bostalsee a été développé avec un apport de financement des collectivités territoriales et de banques locales. Au Maroc, nous sommes partenaires de la Caisse des Dépôts du Maroc pour le développement de trois resorts que nous gérons en contrat de management. En Espagne, nous continuons à développer notre parc touristique par la gestion d'actifs immobiliers à revendre détenus par des banques ou des promoteurs. Quant à Aparthotels Adagio®, ils recourent également à la formule de la franchise pour se développer à l'international sur certains pays comme la Russie, le Moyen-Orient et le Brésil.

Aujourd'hui, nous avons réussi à retourner la tendance en retrouvant un résultat opérationnel courant positif. Mais ce n'est qu'une étape. Notre ambition pour l'avenir avec le plan WIN2016 initié par Françoise Gri, la Directrice Générale du Groupe, doit conduire à une croissance durable. J'ai toute confiance dans la réussite de ce plan stratégique, porté par une équipe renouvelée et mobilisée.

**+ 22%**

de réservations  
immobilières par rapport  
à l'exercice précédent

“*Nous avons  
réussi à retourner  
la tendance.  
Aujourd'hui,  
nous pouvons  
envisager l'avenir  
avec confiance  
et ambition.*”

**Gérard Brémont**  
Président

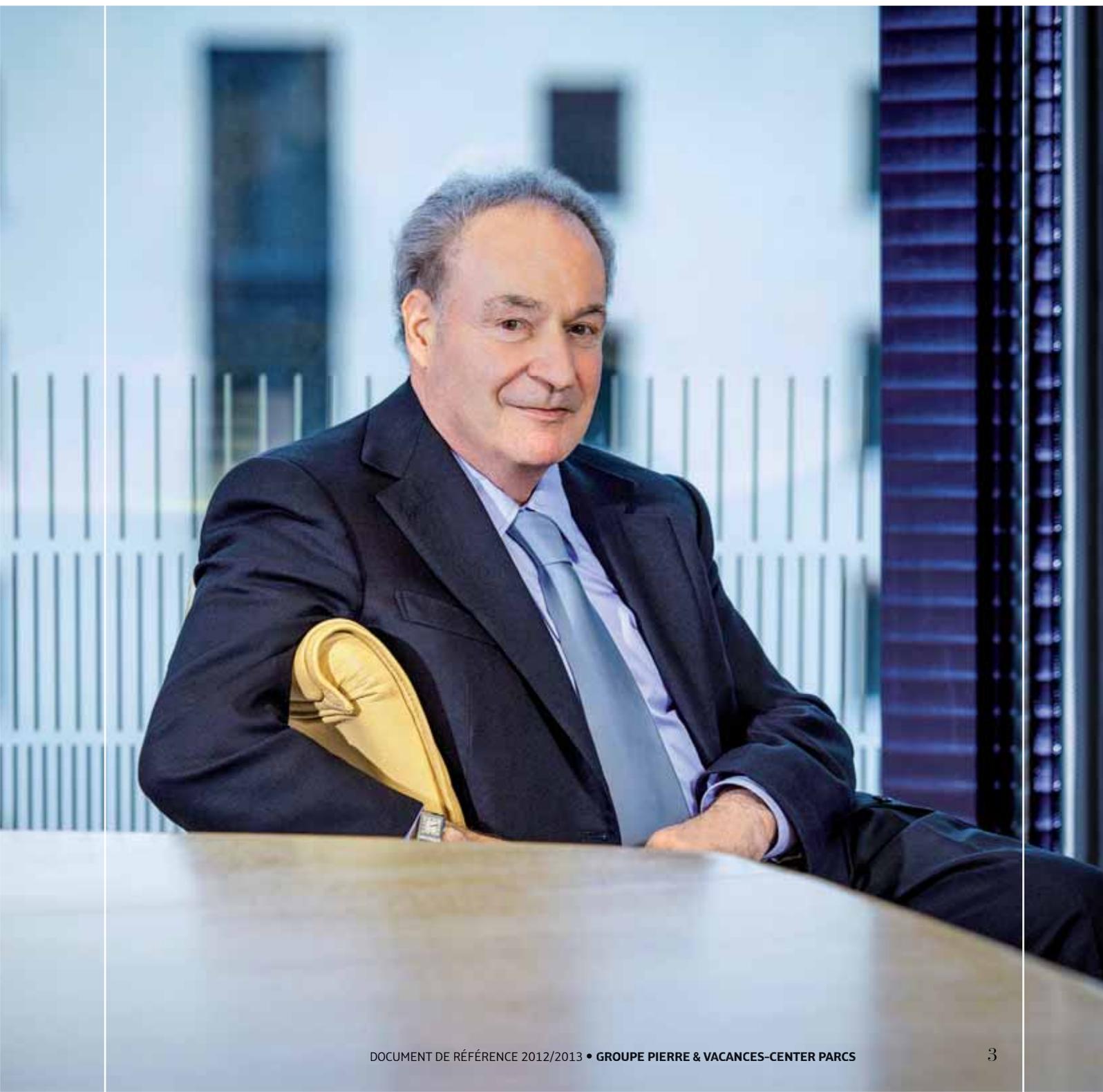
**+ 0,8%**

C'est la progression  
de notre chiffre d'affaires  
au cours de l'exercice  
2012/2013



# MESSAGE

de **Gérard Brémont**, Président





# ENTRETIEN

avec **Françoise GRI**, Directrice générale



*Pour Françoise Gri, Directrice Générale du Groupe, Pierre & Vacances-Center Parcs doit renouer avec une croissance profitable et faire évoluer ses deux activités pour anticiper les attentes et les comportements d'achat des clients d'aujourd'hui et de demain.*

# V

## **VOUS AVEZ PRIS LA DIRECTION GÉNÉRALE DU GROUPE DÉBUT 2013. QUEL REGARD PORTEZ-VOUS SUR LES MUTATIONS DU MARCHÉ DU TOURISME ?**

L'environnement économique et technologique modifie constamment le marché. Avec la crise, le tourisme n'échappe bien sûr pas à la pression qui s'exerce aujourd'hui sur le pouvoir d'achat des consommateurs européens. Bien qu'ils ne renoncent pas à leurs vacances, leur budget est désormais particulièrement maîtrisé. Au même moment, le marché du tourisme traverse de profondes transformations structurelles liées au digital impactant à la fois les modes de décisions, de réservation et de consommation.

## **QUEL EST L'IMPACT DE CES TRANSFORMATIONS ?**

Sur le marché touristique, les attentes et les comportements d'achat changent : 94 % des vacanciers ont aujourd'hui recours à Internet pour choisir leurs vacances. Ils commencent par chercher une idée de séjour et, pour la moitié d'entre eux, modifient leur destination au cours de leurs recherches. Ils explorent le web à la recherche du « bon plan », du meilleur prix, comparent la qualité

des offres et consultent les avis de leurs pairs. Chacun cherche à maximiser ses chances de retour sur investissement. Ces nouveaux comportements doivent être pris en compte dans notre stratégie de communication digitale et de relation clients et dans notre politique d'offre d'expériences variées et de services complémentaires.

Le digital modifie aussi la perception de la qualité de service. Connecté en permanence, producteur de contenu, actif tout au long de son séjour et même après, le client n'hésite pas à faire part de sa satisfaction ou déception. C'est très structurant pour un opérateur touristique, car le dialogue et l'excellence sont les seules options pour répondre aux attentes et besoins des vacanciers.

Autre phénomène, le digital rend visible des offres multiples et personnalisées : séjours *all inclusive* ou à la carte, voyages lointains ou *city breaks* et plus récemment des locations meublées proposées par des particuliers. Grâce à Internet, des distributeurs spécialisés ont émergé et des géants se sont développés. Nous devons tenir compte de cette concurrence et mettre en avant ce qui nous différencie, c'est à dire une famille de marques incontournables pour les vacances, avec une gamme d'offres de qualité répondant aux nouvelles attentes de nos clients.

“*Pierre & Vacances-Center Parcs doit être connu et reconnu comme le leader innovant des séjours de loisirs en Europe.*”

*Françoise Gri*  
Directrice Générale

## LE GROUPE EST-IL BIEN ADAPTÉ À CE NOUVEL ENVIRONNEMENT ?

Nous avons de solides atouts avec les deux piliers de notre *business model* : le développement immobilier et l'exploitation touristique de nos marques complémentaires, en particulier Pierre & Vacances, Center Parcs et Aparthotels Adagio®. Notre Groupe est à l'origine du concept de la résidence de tourisme et cette expertise historique est unique sur le marché. Leader du tourisme de proximité, nous répondons aux enjeux d'aujourd'hui que sont la souplesse avec des vacances plus ou moins longues, des offres et des thématiques personnalisables puisque les besoins sont propres à chaque public, des gammes de prix (alliant transport, services et activités associés) et du choix en matière de destination.

Mais nous devons continuer à innover pour devenir l'acteur incontournable des vacances. Il est impératif de mettre le plus rapidement possible le Groupe en situation de maîtriser le monde digital. L'excellence d'une relation numérique privilégiée avec nos clients est la clé sans évidemment perdre de vue notre objectif : renouer avec une croissance profitable pour construire les fondations de l'avenir du Groupe.

## C'EST L'OBJECTIF DU PLAN STRATÉGIQUE WIN2016 ?

Ce plan, doit nous permettre, au travers de l'évolution de la marge opérationnelle sur site, de la croissance de notre RevPar, de l'amélioration du ratio de coûts de distribution sur notre chiffre d'affaires et du ratio des coûts de loyers sur notre chiffre d'affaires, d'atteindre cet objectif de 5 % de marge opérationnelle sur notre activité touristique à l'horizon 2015/2016.

## LE PLAN WIN2016 S'ADRESSE À VOS DEUX MÉTIERS ?

Effectivement, en matière de développement immobilier, nous allons continuer à investir et à développer des concepts innovants en s'appuyant sur des systèmes de financements et des modalités de gestion diversifiés. Nous voulons par ailleurs établir une relation de partenariat renouvelée avec nos propriétaires. Le développement immobilier se fait essentiellement sur les marques en croissance et contributrices pour l'exploitation touristique : Center Parcs, Villages Nature en partenariat avec Euro Disney et Aparthotels Adagio®.

Pour nos activités touristiques, il s'agit de mettre en évidence et d'exploiter la famille de marques du Groupe pour proposer une gamme d'expériences vacances adaptées

ÉCONOMIES  
DÉJÀ RÉALISÉES

25

millions d'euros.

Le Groupe est en ligne avec ses engagements

OBJECTIF

5%

de marge opérationnelle

sur notre activité  
touristique  
en 2015/2016

“  
*Nous avons de solides atouts avec les deux piliers de notre business model : le développement immobilier et l'exploitation touristique de nos marques complémentaires, en particulier Pierre & Vacances, Center Parcs et Aparthotels Adagio®.*”

aux nouvelles attentes des clients et prospects. De plus, nous devons mettre en place un dialogue numérique continu avec nos clients pour à la fois les attirer, les fidéliser, leur apporter plus de services et valoriser leur expérience vacances avec notre Groupe. Enfin nous travaillons sur l'excellence opérationnelle, l'objectif étant de délivrer le meilleur des services tout en maîtrisant nos coûts.

## CE PLAN STRATÉGIQUE EST AMBITIEUX ET SE DÉPLOIE JUSQU'EN 2015 ET AU-DELÀ. QUELS SONT LES TEMPS FORTS ?

Avec ce plan, nous avons construit une vision claire et une stratégie d'innovation profitable qui se déploie en trois phases : la première étape que nous avons appelée « performance » est consacrée aux axes fondamentaux de solidité de notre *business model* à savoir la promesse client, la croissance du chiffre d'affaires et le travail sur la réduction des coûts. Cette période a commencé pendant l'exercice 2012/2013 et va bien sûr continuer en 2013/2014. Pendant cette période, nous allons lancer des travaux sur lesquels nous allons ensuite nous appuyer pour accélérer : travailler sur une stratégie de communication renouvelée pour changer la vision et l'image de nos marques et lancer un projet phare : Planet Pierre & Vacances.

La seconde étape, sur 2014/2016, sera celle de « l'accélération ». L'accent sera mis sur la communication digitale avec nos clients. Nous souhaitons entretenir une communication quotidienne et personnalisée avec nos publics car chaque client est unique et souhaite être adressé de façon unique. Nous allons aussi travailler sur la dynamisation de notre offre produit, pour la rendre plus agile et en phase avec les attentes variées de nos clients et aussi sur une distribution moderne, totalement connectée pour être actif et réactif dans notre façon de gérer ces commercialisations. En parallèle, nous travaillerons sur le parcours du client digital, comment accompagner nos clients tout au long de leur relation avec le Groupe, ce qui suppose un certain nombre de développements que nous allons commencer à mettre en œuvre dès 2014.

En 2015 et au-delà, c'est « l'innovation » qui sera au cœur de nos enjeux. Il sera temps de travailler sur de nouveaux modèles, que nous aurons pu tester dans un premier temps, inspirés du monde du numérique, des modèles où l'on s'abonne, où l'on a une capacité à s'adresser de façon particulière à un certain nombre de segments de clientèle. Nous nous développerons

“  
*Nous devons mettre en place un dialogue numérique continu avec nos clients pour à la fois les attirer, les fidéliser, leur apporter plus de services et valoriser leur expérience vacances avec notre Groupe.*”

94%

des vacanciers préparent leur séjour en consultant des sources *online*.

(source : TripAdvisor Barometer Europe 2013)

également à l'international avec une offre qui correspond à une demande qui peut naître au-delà des frontières européennes.

#### **ÊTES-VOUS SATISFAITE DES PREMIÈRES AVANCÉES DE 2013 ?**

Notre plan d'économies de coûts de 25 millions d'euros a été réalisé dans les délais annoncés et avec l'impact attendu et nous avons engrangé 8 millions d'euros d'économies de loyers liées aux modalités de renouvellements de baux. Nous avons par ailleurs renforcé notre organisation opérationnelle, refondu notre stratégie de prix sur tous nos sites en fonction de leur élasticité par typologie et par saison et de leur profil de marge. Nous avons également transformé notre stratégie marketing et de communication, désormais centrée sur le client et le numérique.

#### **COMMENT ALLEZ-VOUS RÉALISER VOS PROCHAINES AMBITIONS ?**

Une des clés importantes de notre stratégie WIN2016 est de faire croître notre chiffre d'affaires en nous appuyant sur trois leviers : tout d'abord notre stratégie d'offres et de prix.

Quand vous êtes hébergeur, vous avez tendance à regarder votre offre comme un produit figé. En proposant une offre en ligne avec le marché, en la rendant attractive par d'autres services ou composantes, en l'animant en fonction des publics et en proposant des prix adaptés, nous avons la capacité d'attirer, en plus des familles avec enfants, de nouvelles clientèles comme les seniors, les jeunes couples ou tribus d'adultes... qui peuvent venir et revenir dans nos résidences, villages ou domaines sur les ailes de saison.

Nous misons ensuite sur notre efficacité commerciale via le déploiement de moyens marketing pour doper le trafic, créer de l'intérêt et se différencier de nos concurrents en valorisant l'expérience et la valeur ajoutée de notre offre et enfin pour transformer l'intérêt des clients en réservation concrète.

Viennent enfin la considération d'achat et la fidélisation. L'image de nos marques touristiques et leur e-réputation font la considération d'achat pour le plus grand nombre. Aujourd'hui les clients recherchent leur destination de vacances dans les réseaux sociaux, ils cherchent des idées de séjour, les comparent et les évaluent. C'est donc là, dans les réseaux sociaux, que nous devons être pour être considérés. Nous avons commencé à renforcer notre présence sur Facebook et Twitter en particulier, nous allons travailler sur la certification avec les portails d'avis incontournables tels que TripAdvisor, Zoover et consorts.

#### **VOUS CHERCHEZ À DEVENIR OMNIPRÉSENT DANS LE MONDE NUMÉRIQUE, QUELLES SONT VOS SOLUTIONS DANS CETTE QUÊTE D'EXCELLENCE DANS LA RELATION DIGITALE ?**

L'usage des technologies décolle sérieusement, l'e-tourisme et surtout le m-tourisme confirment leur croissance. En tant que leader nous ne voulons pas suivre la tendance mais la devancer. Nous avons la chance d'avoir une extraordinaire palette de marques, de destinations, d'hébergements et de services. Nous pouvons offrir - en plus - à nos clients des vacances personnalisées, qui leur ressemblent et leur correspondent parfaitement. Ainsi, dès 2014, nous allons lancer Planet Pierre & Vacances, la nouvelle marque de service *online* de l'offre touristique du Groupe. Cet outil de référence se matérialisera dans une application pour smartphones et tablettes. Il permettra d'accompagner au mieux les vacanciers tout au long de leurs parcours, que ce soit avant le départ lors de la préparation et l'organisation du séjour, ou sur place afin de les aider à profiter au maximum de l'expérience qu'offrent nos résidences et nos villages, ou encore après le retour quand les souvenirs les invitent déjà à imaginer leur prochain séjour. Concrètement avec des services en plus, des avantages, des bons plans, des guides et conseils propres à la destination et un programme de fidélisation, Planet Pierre & Vacances a vocation à accompagner tous les vacanciers toute l'année.

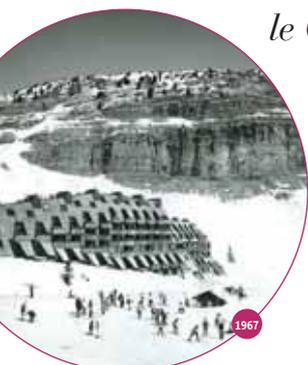
#### **EST-CE EMBLÉMATIQUE DE LA FAÇON DONT VOUS SOUHAITEZ VOIR ÉVOLUER LE GROUPE ?**

En misant sur une démarche plus expérientielle, nous cherchons à générer de l'interaction pour développer une politique de service client qualitative et pour aboutir à une vraie gestion cross-canal des interactions avec les clients et à une meilleure exploitation des données associées. Nos clients sont au cœur de notre action. Si nous voulons les attirer, les fidéliser et être compétitifs face à la concurrence, nous devons leur donner des raisons de venir et revenir. Nous voulons vraiment accompagner leur quotidien *online* et *offline*, nouer avec eux un dialogue permanent et nous mettre à leur service, avec une offre différenciante et de qualité, des contenus personnalisés, des services digitaux, des espaces de partage. Enfin, nos séjours doivent être considérés comme des solutions de vacances pour chacun. Ils doivent faire partie des nouveaux modes et moments de consommation le temps d'un week-end, d'un *city break* ou d'un séjour d'une semaine ou plus.

# HISTORIQUE



*En 46 ans, tout a changé, sauf l'essentiel. Depuis la création d'Avoriaz, véritable concentré d'innovation touristique et immobilière, le Groupe a toujours évolué en anticipant les attentes des vacanciers.*



Création de la station d'Avoriaz, un nouveau concept de destination touristique avec ses circulations piétonnes et son architecture respectueuse de l'environnement.



Ouverture du premier Aqua Mundo, paradis aquatique tropical, dans le domaine Center Parcs néerlandais De Eemhof.

Ouverture du premier village Pierre & Vacances de Cap Esterel sur le littoral méditerranéen.



Introduction de Pierre et Vacances à la Bourse de Paris.

Acquisition à 100 % de Center Parcs Europe.

Ouverture de deux villages Pierre & Vacances aux Antilles.

1967

1980

1990

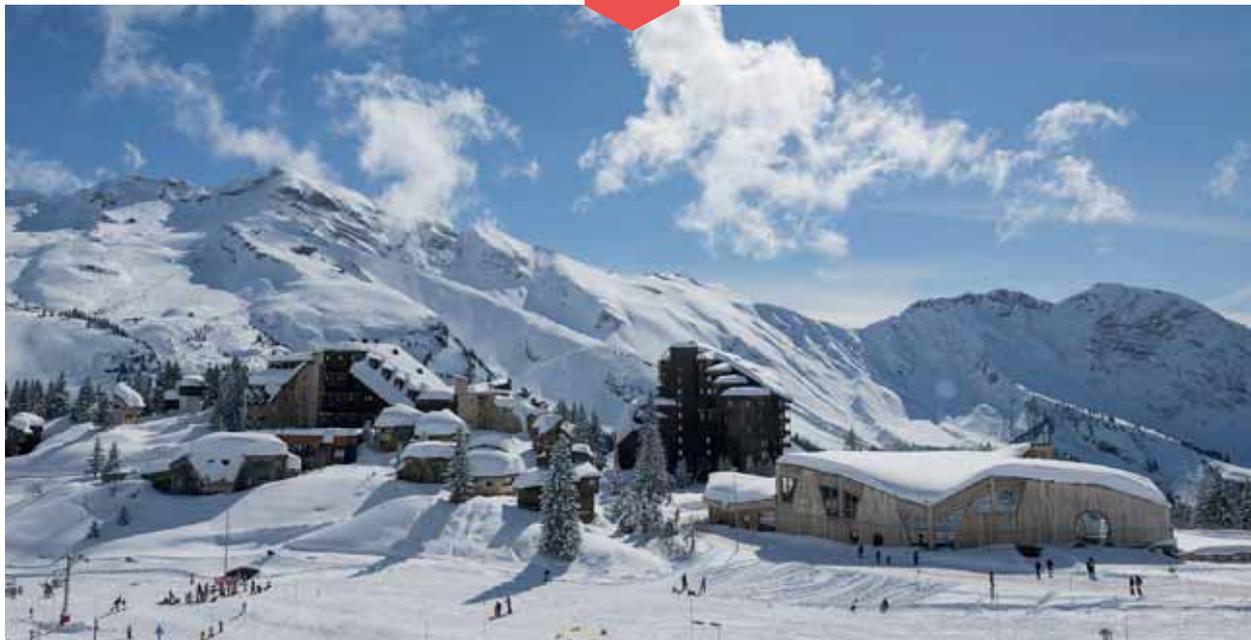
1998

1999

2003







# RETOUR SUR 2012/2013



*Avec plusieurs ouvertures phares en 2012/2013,  
le Groupe confirme ses ambitions de leader, grâce à des concepts forts  
et des destinations toujours plus nombreuses.*



## **Nouvelle résidence Pierre & Vacances premium et Spa à Avoriaz**

La résidence l'Amara, dans le nouveau quartier de l'Amara, à l'entrée de la station d'Avoriaz, est l'un des fleurons d'une nouvelle génération de résidence de tourisme haut de gamme du label Pierre & Vacances premium. Ce label qui conjugue authenticité, raffinement et soins personnalisés, s'adresse à des hôtes exigeants, qui souhaitent se ressourcer dans des lieux d'exception. Classé 5 étoiles, l'Amara s'intègre parfaitement, avec son architecture bois très contemporaine, dans l'urbanisme de la station d'Avoriaz. La résidence propose 200 appartements spacieux et lumineux. Tous prolongés d'un balcon et pour la plupart en duplex, ils peuvent accueillir jusqu'à 12 personnes. Décorés dans un esprit « chalet », ils offrent un confort douillet typiquement montagnard décliné dans un esprit contemporain et une vue imprenable sur les sommets. La résidence comporte également un espace dédié au bien-être, avec piscine chauffée, salle de fitness et un Deep Nature Spa by Algoterm.

CENTER PARCS

un 5<sup>ème</sup>

Center Parcs en  
Allemagne

CENTER PARCS  
DANS LA VIENNE

**15 novembre 2013**

Pose de la 1<sup>ère</sup> pierre  
du Center Parcs  
dans la Vienne.

En 2013, parallèlement  
à la commercialisation  
auprès d'investisseurs  
particuliers, le  
Groupe a vendu cinq  
blocs de cottages  
auprès d'investisseurs  
institutionnels  
pour un montant de  
157 millions d'euros TTC.

APARTHOTELS  
ADAGIO®

11

Aparthotels Adagio  
à l'international  
en 2013

### Ouverture du Center Parcs Park Bostalsee en Allemagne

Situé au croisement de trois pays, l'Allemagne, la France et le Luxembourg, Park Bostalsee, qui a ouvert ses portes en juillet 2013, est le 5<sup>ème</sup> domaine Center Parcs en Allemagne. Nature, plaisir de l'eau et confort sont les éléments clés de cette nouvelle expérience de vacances proposée par Pierre & Vacances-Center Parcs. Sur un site de 90 hectares, les 500 cottages bénéficient pour la plupart d'une vue sur le lac de 120 hectares, atout majeur du domaine qui attire les amoureux de la nature et les amateurs de plaisirs aquatiques.



### Quatre nouveaux aparthotels en Europe

Forte de sa croissance impressionnante en Europe depuis sa création en 2007, la marque continue son ascension et sort des frontières de l'Europe en 2013.

La marque positionnée sur le marché du long séjour ou *extended stay* a ouvert 14 nouvelles adresses en 2013, dont Liverpool (Royaume-Uni), Cologne (Allemagne), Rome (Italie) et Moscou (Russie).

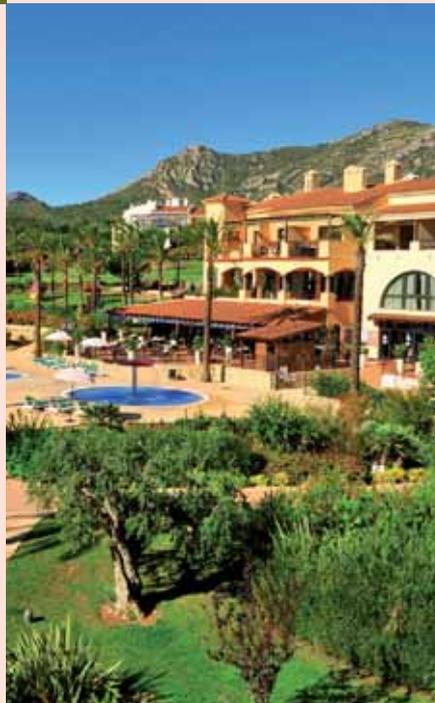
C'est au Brésil que les Aparthotels Adagio® s'implantent avec l'ouverture simultanée en décembre 2013, de sept appartements en master franchise avec Accor. La marque entend ainsi être l'un des acteurs du développement touristique et économique du pays, qui accueillera la Coupe du Monde de Football en 2014 et les Jeux Olympiques à l'été 2016.



### Quatre nouvelles destinations Pierre & Vacances en Espagne

En 2013, le Groupe a poursuivi son implantation en Espagne avec quatre sites au cœur des pôles touristiques.

- Une nouvelle résidence Pierre & Vacances, Barcelona Sants, composée de 49 appartements, a ouvert ses portes au cœur de Barcelone.
- Surplombant la baie de Bonmont, c'est un nouveau village club Pierre & Vacances, Bonavista de Bonmont, qui a accueilli ses premiers visiteurs pour la saison été 2013.
- Au sein de la capitale andalouse, les 48 appartements de la résidence Sevilla sont situés à proximité des principaux monuments de la ville.
- Le Groupe a également ouvert la résidence Benidorm Levante qui propose 98 appartements rénovés à 800 mètres de la mer.



# LES MÉTIERS ET LES MARQUES

Une offre unique en Europe



*Leader du tourisme de proximité en Europe,  
le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs  
a construit sa réussite sur un modèle économique  
basé sur la synergie entre ses deux métiers :  
l'immobilier et le tourisme.*

## IMMOBILIER

Le Groupe maîtrise toute la chaîne des métiers de l'immobilier, de la conception de projets à la recherche de foncier, en passant par la construction, le montage financier et la commercialisation auprès d'investisseurs particuliers ou institutionnels. Cette expertise lui assure des fondamentaux solides et lui permet d'imaginer des projets d'immobilier de tourisme innovants.



Pierre & Vacances Conseil Immobilier | Groupe  
Placez votre épargne en lieux sûrs | Pierre & Vacances  
CenterParcs



## TOURISME

Avec un portefeuille structuré autour de trois marques phares, Pierre & Vacances, Center Parcs et Aparthotels Adagio®, le Groupe a développé un savoir-faire touristique reconnu et des concepts forts : courts ou longs séjours, séjours en villages clubs ou résidences avec activités à la carte, mais aussi city breaks ou extended stays avec services hôteliers.

Pierre & Vacances

Pierre & Vacances  
premium

Pierre & Vacances  
villages clubs



7,5



millions  
de clients  
européens

300

SITES  
EN EUROPE



Près de

50 000

APPARTEMENTS  
ET MAISONS

Soit

227 000

LITS

## Pierre & Vacances

La marque leader des résidences de vacances est présente dans plus de cent destinations en France et en Espagne, à la mer, à la montagne ou à la campagne. Intégrées à l'environnement régional, les résidences proposent des appartements prêts à vivre et des services inclus et à la carte pour des expériences de séjours qui conjuguent confort, liberté et nature.

135 sites

14 000 appartements et maisons

69 750 lits



## Pierre & Vacances premium

Des destinations qui conjuguent authenticité, attentions et services sur mesure, à la mer ou à la montagne. Ces résidences haut de gamme offrent des appartements spacieux et décorés avec soin, un éventail d'attentions délicates et de services personnalisés et des espaces « bien-être » (piscine, spa, hammam).

19 sites

2 250 appartements et maisons

12 900 lits

## Pierre & Vacances villages clubs

Avec de vastes villages piétonniers et paysagers, implantés en France métropolitaine, aux Antilles et en Espagne, un hébergement en maison ou en appartement, des équipements de loisirs, des services et des animations variés, c'est la destination familiale par excellence.

15 sites

6 450 appartements et maisons

33 550 lits



## Center Parcs

Avec l'Aqua Mundo, un espace aquatique couvert, les domaines Center Parcs, situés à proximité des pôles urbains européens, offrent toute l'année en France et en Europe des séjours dans des cottages spacieux et confortables, de multiples activités de détente et de loisirs.

19 sites

12 750 cottages

63 650 lits

## Aparthotels Adagio®

Les Aparthotels Adagio®, n°1 en Europe, proposent au cœur des villes, des appartements spacieux tout équipés avec cuisine et des services hôteliers. Ils sont adaptés pour des longs séjours, affaires ou loisirs et proposent deux gammes Adagio (milieu de gamme) et Adagio access (gamme économique).

82 sites

9 500 appartements et villas

26 650 lits

## Sunparks

Les domaines Sunparks, implantés au cœur de la nature en Belgique avec des équipements en intérieur et en extérieur pour toute la famille, sont les points de départs parfaits pour découvrir la côte ou la campagne belge.

4 sites

1 800 cottages

9 800 lits

## Maeva

Des résidences pour toutes les envies et pour un budget maîtrisé, qui privilégient les valeurs de proximité, de convivialité et de découverte. Un concept qui s'adresse aux familles, aux couples ou aux tribus qui veulent vivre leurs vacances en toute indépendance.

32 sites

2 600 appartements et maisons

11 150 lits

# DES DÉVELOPPEMENTS

pour les vacances de demain



*Pour développer son offre touristique, le Groupe cible des marques porteuses aux concepts innovants : l'offre de proximité avec Center Parcs, les séjours affaires ou loisirs avec Aparthotels Adagio®, le tourisme familial durable avec Villages Nature, en partenariat avec Euro Disney.*



800

cottages

DANS LE NOUVEAU  
CENTER PARCS  
VIENNE

**En pleine forêt, le Center Parcs « Domaine du Bois aux Daims » proposera une immersion au cœur de la vie animale.**

## CENTER PARCS-VIENNE

Le Center Parcs, le Domaine du Bois aux Daims Vienne-Grand Ouest, sera le 5<sup>ème</sup> domaine implanté en France. Il mettra la nature et l'animal au centre de l'expérience des vacanciers. Ils partageront ainsi les espaces avec les cerfs, les daims ou les ratons laveurs dans un environnement conçu pour favoriser l'observation respectueuse de la vie animale. Sur un site de 264 hectares, le domaine offrira 800 cottages. D'architecture contemporaine, conçus par Jean de Gastines, ils sont harmonieusement nichés dans la forêt. Quant aux équipements d'une superficie

de 26 000 m<sup>2</sup>, ils regroupent le centre village dont les terrasses en surplomb sur le plan d'eau s'intègrent parfaitement aux paysages lacustres environnants, l'Aqua Mundo et le Spa, des restaurants et boutiques, un centre de séminaires, un espace de jeux pour enfants... Les 350 millions d'investissement du projet ont été financés à hauteur de 130 millions d'euros par une Société d'Économie Mixte regroupant les collectivités locales et la Caisse des Dépôts. L'ouverture au public est programmée pour le premier semestre 2015.

## Maroc

1 400 appartements et résidences de tourisme et 920 appartements et maisons de résidences immobilières au Maroc en 2016.

Le Groupe a noué un partenariat avec la Caisse des Dépôts et de Gestion du Maroc pour la construction de résidences touristiques et immobilières à Marrakech, Saïda et Taghazout. Il détient le mandat de gestion pour l'ensemble de ces actifs et une participation de 25 % dans la promotion immobilière de Marrakech.

UN RÉSEAU DE

150

aparthotels Adagio et Adagio access d'ici à 2016

ESPAGNE

4 000

appartements gérés à l'horizon 2016

**Avec ce concept inédit, le Groupe invente une destination éco-touristique d'envergure européenne.**

### VILLAGES NATURE

Avec 83 millions de visiteurs accueillis en 2012, la France reste à la première place mondiale pour le tourisme. Quant à Disneyland® Paris, c'est aujourd'hui la première destination touristique européenne. Fruit d'une co-entreprise avec Euro Disney S.C.A., le projet Villages Nature, entend bien profiter de cette dynamique. À une trentaine de kilomètres de Paris, adossé aux massifs forestiers de la Brie boisée, il



proposera aux vacanciers une parenthèse extraordinaire dans un cadre enchanteur. Cœur de cette expérience : l'Aqualagon, composé d'un parc aquatique et d'un lagon géothermique extérieur chauffé à plus de 30° toute l'année, sera l'un des plus grands parcs aquatiques d'Europe. L'ouverture au public d'une première tranche de la phase 1 de cette nouvelle destination touristique est prévue en 2016.



**De 100 aparthotels fin 2013, la marque ambitionne d'atteindre 150 adresses à l'horizon 2016.**

### APARTHOTELS ADAGIO®

Fruit d'une *joint-venture* entre Pierre & Vacances-Center Parcs et Accor, la marque Aparthotels Adagio® détient le premier réseau européen d'aparthotels avec deux gammes, Adagio et Adagio access. La marque, qui comptait 100 adresses fin 2013, s'est fixée un objectif de 150 aparthotels dans douze pays d'ici à 2016.

Forte de l'attractivité toujours plus croissante de la marque, de nombreux projets sont en cours en France, en Allemagne, au Moyen-Orient (Abu Dhabi, Dubaï, Fujairah, Doha) et en Russie (Moscou). Le réseau va également s'enrichir de 40 nouvelles adresses au Brésil, grâce à la signature d'un accord de master franchise avec Accor. Pour soutenir son expansion, la marque s'appuie sur plusieurs modèles de gestion diversifiés – prise à bail, franchise, master franchise ou contrat de management.



### ESPAGNE

L'Espagne reste une destination de choix pour les touristes européens.

Le Groupe s'y développe aujourd'hui en diversifiant ses modes de financement, à travers notamment des mandats de gestion ou en loyer variable. D'ici à 2016, il ambitionne de passer de 2 700 appartements gérés à 4 000.

# GOUVERNANCE



## CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est composé de neuf membres dont un est qualifié d'administrateur indépendant selon les critères énoncés dans le Code AFEP-MEDEF.

**Gérard Brémond,**  
Président

**Marc R. Pasture**

**Ralf Corsten**

**Andries Olijslager**

**Olivier Brémond**

**Delphine Brémond**

**Françoise Gri,**  
Directrice Générale

SA SITI, représentée  
par **Thierry Hellin**

GB Développement,  
représentée par  
**Patricia Damerval**

## COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE GROUPE

*Le Comité de Direction Générale Groupe est composé de quatre membres : le Président, la Directrice Générale, les deux Directeurs Généraux Adjointes Groupe.*



**Gérard Brémond,**  
Président

**Françoise Gri,**  
Directrice Générale

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 la stratégie des marques, la segmentation des produits, la répartition géographique des zones de développement des différentes marques, la politique de ressources humaines, la gestion consolidée des risques, les grands équilibres financiers (chiffre d'affaires, résultat, trésorerie, centralisation des données, etc.). 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.



**Patricia Damerval,**  
Directrice Générale Adjointe  
Finances, Développement,  
Audit, Gestion des  
Patrimoines

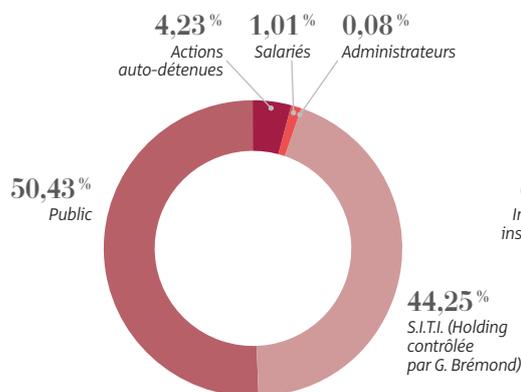
**Thierry Hellin,**  
Directeur Général Adjoint  
Développement, Juridique,  
Ressources Humaines,  
Développement Durable,  
Services Généraux

## COMITÉ EXÉCUTIF GROUPE

Le Comité Exécutif Groupe se rencontre une fois par mois. Ce Comité est composé de quatorze membres et réunit, autour du Président et de la Directrice Générale, les deux Directeurs Généraux Adjointes Groupe, le Directeur Général Aparthotels Adagio®, les Directeurs Généraux de Pierre & Vacances Développement et de Pierre & Vacances Conseil Immobilier, les Directeurs Généraux de Center Parcs Europe et Pierre & Vacances Tourisme Europe, le Directeur Général Délégué Ventes Tourisme, le Directeur de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information, le Directeur Marketing Stratégique Groupe, le Directeur Finance Groupe Opérations et Services, le Directeur des Ressources Humaines. Ce Comité pilote la mise en œuvre des orientations stratégiques du plan WIN2016 et décide des initiatives opérationnelles majeures nécessaires au développement du Groupe et à sa performance.

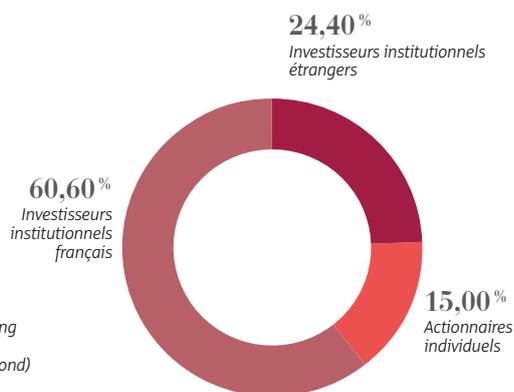
## RÉPARTITION DU CAPITAL

au 30 septembre 2013



## RÉPARTITION DU FLOTTANT

au 30 septembre 2013



## LE TITRE

au 30 septembre 2013

### PLACE DE COTATION

Euronext Paris, compartiment C  
Introduction à 17,00 euros  
le 11 juin 1999

### PRÉSENCE DANS LES INDICES

CAC All-Tradable,  
CAC Mid & Small 190,  
CAC Small 90,  
Travel & Leisure

### CODES

**Euroclear** : 7304  
**ISIN** : FR0000073041  
**Reuters** : PVAC.PA  
**Bloomberg** : VAC.FP

### CAPITALISATION BOURSIÈRE

158 millions d'euros

### NOMBRE DE TITRES EN CIRCULATION

8 821 551

### NOMBRE DE DROITS DE VOTE

12 825 194

## AGENDA FINANCIER 2013/2014

### Informations financières

1<sup>er</sup> trimestre  
**21 janvier 2014**

2<sup>ème</sup> trimestre  
**17 avril 2014**

3<sup>ème</sup> trimestre  
**17 juillet 2014**

4<sup>ème</sup> trimestre  
**16 octobre 2014**

### Assemblée Générale Annuelle

**13 mars 2014**

### Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2013/2014

**27 mai 2014**

### Résultats de l'exercice 2013/2014

**4 décembre 2014**

# DÉVELOPPEMENT DURABLE

## Un nouvel élan stratégique



*Formalisée en 2012, la stratégie Développement Durable du Groupe a été revue en 2013 et pleinement intégrée à la dynamique WIN2016.*



Le nouvel élan insufflé par le plan stratégique WIN2016 a amené le Groupe à définir les priorités de sa politique Développement Durable, adoptée en 2012. Un *workshop* a réuni en juin 2013 toutes les directions de l'entreprise. Cette réflexion collective a permis de dégager deux axes d'actions prioritaires créatrices de valeur pour le Groupe, en ligne avec WIN2016.

Le premier axe vise à renforcer le socle opérationnel du Groupe en matière de développement durable et poursuivre les actions qui constituent les fondamentaux de sa responsabilité sociale et environnementale. Les chantiers phares déjà engagés vont donc se poursuivre : labellisation Clef Verte et certification ISO 14 001 des sites, système de management environnemental BEST!, politique d'achats responsables, démarche construction

durable et enfin fiabilisation des indicateurs extra-financiers pour disposer d'outils de pilotage opérationnels et améliorer le suivi de la performance globale du Groupe.

Le second axe porte sur l'offre de séjour faite aux clients : réfléchir à des initiatives nouvelles pour leur proposer des moments de reconnexion avec la nature, leur faire découvrir la richesse du patrimoine naturel des sites ou encore leur faire porter un regard nouveau sur les enjeux de demain, par le biais de la découverte et du jeu (notamment via la sensibilisation des enfants).

*Conformément au décret n°2012 - 557 du 24 avril 2012, des informations détaillées sur la démarche Développement Durable du Groupe figurent dans la rubrique « informations sur les questions sociales, environnementales et sociétales » du rapport de gestion.*

**100%**  
des sites  
ont intégré BEST!\*

\* Système de management interne des performances environnementales, sociales et sociétales.

**21 630**

enfants ayant séjourné à Center Parcs, villages clubs Pierre & Vacances et résidences clubs Maeva ont été sensibilisés en 2013 aux enjeux du développement durable.

# REGARD SUR 2012/2013

## **Kid's Climate Conference**

La 2<sup>ème</sup> conférence *Kid's Climate* organisée en partenariat avec la *Missing Chapter Foundation* (fondation présidée par la princesse néerlandaise Laurentien van Oranje), Eneco et le WWF Pays-Bas a eu lieu en septembre 2013 au Center Parcs Het Heijderbos. À travers des ateliers et des activités artistiques, les enfants ont réfléchi à des solutions concrètes pour préserver l'environnement et remis leurs propositions aux élus. Parmi elles, collecter les déchets recyclables plutôt que d'acheter des matériaux neufs pour les cours d'arts plastiques à l'école, créer davantage de collecteurs d'eau de pluie ou encore faire du sport à la maison pour générer de l'énergie, en alimentant par exemple la télévision avec un *home trainer* !

## **Un contrat cadre pour les DEEE**

Le Groupe a signé en 2013 un contrat cadre avec Eco-systèmes pour la collecte en France des Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques. Chaque site des marques Pierre & Vacances, Aparthotels Adagio® et Center Parcs peut à présent organiser, avec le relais local d'Eco-systèmes, la collecte du petit et gros électroménager et de nombreux autres appareils liés à l'exploitation de leur site (chauffe-eaux, climatiseurs, filtres de piscine, radiateurs électriques...). L'éco-organisme en assure la dépollution, le recyclage et la valorisation énergétique. Un contrat a été signé par ailleurs cette année avec Recupel en Belgique. Et aux Pays-Bas, le Groupe travaille depuis trois ans avec Wecycle.



## **24 % des sites éco-labellisés**

Cinq nouveaux sites ont obtenu en 2012/2013 le label européen Clef Verte. Ainsi à ce jour, 47 sites des marques Pierre & Vacances et Center Parcs portent ce label, 17 sites de la marque Aparthotels Adagio® sont labellisés Ecolabel européen et 18 Center Parcs sont certifiés ISO 14001.

## **Gérer autrement les espaces verts et de nature**

Une nouvelle étape a été franchie dans la gestion différenciée des espaces verts. Avec 25 % des sites disposant de jardins ou forêts de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, cette démarche vise à limiter l'impact sur l'environnement de l'entretien de ces espaces par l'utilisation raisonnée des produits phytosanitaires, l'arrosage adapté aux conditions climatiques, les fauches et tontes tardives, la plantation d'une palette végétale diversifiée, les niches biologiques (bois mort), etc.

Les responsables espaces verts des sites français disposant des plus grandes superficies de jardins et de forêts ont été formés à la réalisation de la cartographie et à la définition d'un plan de gestion différenciée.

Par ailleurs, une signalétique valorisant les actions engagées par chaque site et les espèces locales a été mise en place sur 19 d'entre eux, par exemple « *Ici, nous laissons la nature évoluer à son rythme* ».

# 334

jeunes âgés  
de 16 à 25 ans  
ont suivi un programme  
de formation aux métiers  
du tourisme

## **INDICE ISR**

Pour la 4<sup>ème</sup> année consécutive, le Groupe fait partie des 70 entreprises retenues dans

## **l'indice Gaïa 2013**

pour leurs performances extra-financières sur un panel de plus de 230 sociétés.



**Center Parcs  
Domaine  
des Trois Forêts**

**94**

espèces animales  
recensées  
au printemps  
2013

**23€**

de PIB généré  
en Alsace  
et en Lorraine  
par nuitée

## RETOUR D'EXPÉRIENCE

### Bilan positif pour le Domaine des Trois Forêts en Moselle

Deux études réalisées en 2013 ont permis d'évaluer l'impact du Center Parcs de Moselle, trois ans après son ouverture, en matière de biodiversité et de retombées économiques locales.

#### BIODIVERSITÉ

Depuis sa conception, l'accent a été mis sur la préservation et la valorisation de la biodiversité du site. Qu'en est-il en 2013 ? Un diagnostic réalisé au printemps par le cabinet Gondwana en collaboration avec le bureau d'étude O.G.E a produit des résultats très encourageants.

Le Domaine abrite aujourd'hui une biodiversité ordinaire qui apparaît plus riche qu'en 2006, avant sa construction. Les espèces végétales et animales remarquables (genêt d'Allemagne, scirpe sétacé, truite fario, etc.) présentes initialement ont été préservées.

#### RETOMBÉES ÉCONOMIQUES

L'étude du cabinet Utopies a apporté un autre éclairage positif. Elle a permis d'estimer la création de richesse dans l'économie locale et a mis en lumière l'effet de structuration de la sphère publique induite par l'activité du site. Sur l'exercice 2011/2012, on estime ainsi à 26 millions d'euros le PIB généré par le site en Alsace et en Lorraine, soit 23 € par nuitée. Par ailleurs, en dehors de plus de 600 postes directement liés à l'exploitation, on estime à 267 le nombre de postes indirects et induits créés dans la sphère privée ou publique en Lorraine et en Alsace et à 1 958 le nombre d'habitants économiquement liés au Center Parcs de Moselle. Autant d'effets positifs et structurant qui révèlent la démarche d'ancrage territorial du Groupe.

# UNE DÉMARCHE

## AU CŒUR DE L'INNOVATION TOURISTIQUE

### Center Parcs Vienne

À ce jour, plus de

# 70%

des marchés pour la construction du site ont été alloués aux entreprises locales.

Plus de

# 30

réunions de concertation menées en deux ans avec les riverains et les associations environnementales locales.

### Villages Nature

#### Le 1<sup>er</sup> octobre 2013

signature de l'arrêté de permis minier autorisant la réalisation du puits géothermique et du réseau de chaleur qui alimenteront Villages Nature et 40% des Parcs Disney et du Disneyland® Hotel.

### Créer de nouvelles expériences de vacances

Chaque nouveau projet est l'occasion pour le Groupe d'aller plus loin dans sa démarche Développement Durable.

Aujourd'hui, au-delà de la performance environnementale et sociale, Pierre & Vacances-Center Parcs s'efforce de créer de nouvelles expériences de vacances pour inventer le tourisme de demain. Le futur Center Parcs dans la Vienne offrira ainsi aux visiteurs une expérience de séjour fondée sur la relation à la nature, avec l'animal comme médiateur. Cohabitation, voisinage ou interaction avec les animaux seront proposés dans différents lieux : cœur animalier, enclos à daines dans les zones

des cottages, ferme et zone sanctuaire. Quant à Villages Nature, cette nouvelle destination touristique d'envergure européenne fondée sur la quête d'harmonie entre l'Homme et la Nature constitue une innovation majeure en matière de tourisme durable. Son ambition est de transformer chaque séjour en une expérience concrète et positive du développement durable, par une immersion dans une nature apprivoisée et réenchantée. Ceci prendra la forme, par exemple, d'activités en plein air destinées à sensibiliser petits et grands à la biodiversité, ou d'animations mêlant divertissement et découverte de la nature ou encore d'actions ludiques abordant de manière pratique le tri des déchets.



### Villages Nature, un prototype à grande échelle

Plusieurs étapes ont été franchies pour ce projet majeur du Groupe, mené en partenariat avec Euro Disney.

Grâce à un partenariat signé en novembre 2013 avec BioRegional, Villages Nature est désormais membre d'un réseau international de projets qui déclinent la méthodologie *One Planet Living*. Ses équipes vont à ce titre pouvoir bénéficier de la formation et du support technique de BioRegional dans la réalisation de leur plan d'action durable. Le projet a été soutenu par le Partenariat Mondial pour le Tourisme Durable du PNUE (Programme des Nations Unies pour l'Environnement).

Par ailleurs, dans le cadre de la préparation du chantier, les défrichements nécessaires ont été limités et programmés en dehors des périodes sensibles d'accouplement et de nidification de la faune présente. Des opérations spécifiques de sauvegarde des amphibiens, auxquelles ont participé les bénévoles DisneyVoluntEARS, ont permis la préservation de plus de 4 200 individus. Enfin, le Comité Consultatif du Développement Durable a été lancé. Placé sous l'égide de la Préfecture de Seine-et-Marne, il a pour mission de suivre et garantir la mise en œuvre des objectifs de développement durable du projet.

# CHIFFRES CLÉS

au 30 septembre 2013



## DONNÉES FINANCIÈRES

### Chiffre d'affaires

1 306,7 millions d'euros

### Répartition du chiffre d'affaires par activité

#### Tourisme

1 137,0 millions d'euros  
soit 87 %

#### Immobilier

169,7 millions d'euros  
soit 13 %

### Chiffre d'affaires de location

753,4 millions d'euros

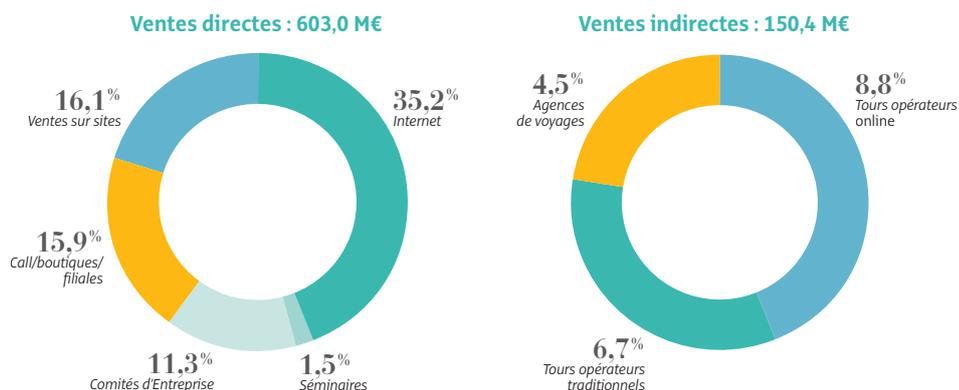
## INDICATEURS SOCIAUX

### Salariés

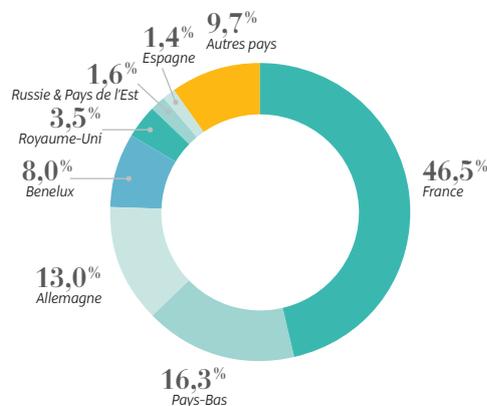
7 000 salariés ETP  
(équivalent temps plein)

11 600 salariés (numéraire)

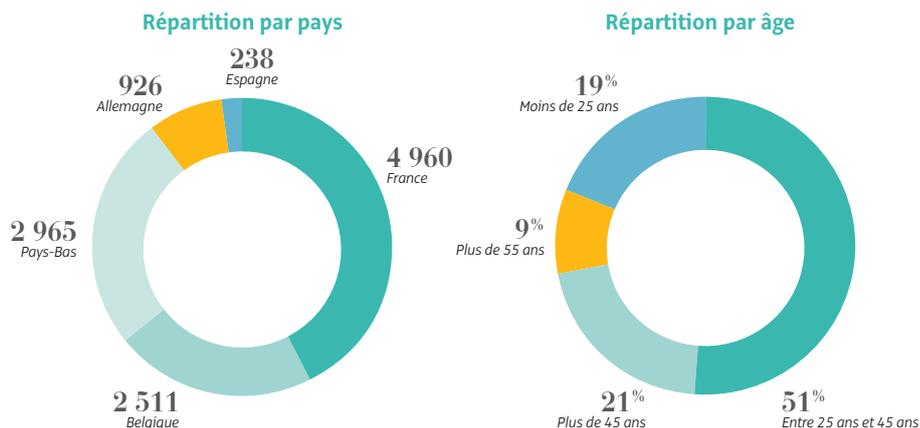
## RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE LOCATION PAR CANAL DE DISTRIBUTION



## RÉPARTITION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE LOCATION PAR ORIGINE DE CLIENTÈLE



## RÉPARTITION DES EFFECTIFS



CHIFFRE D'AFFAIRES

1 306,7

millions d'euros  
au 30 septembre 2013

IMMOBILIER



13%

TOURISME

87%



## AUTRES DONNÉES FINANCIÈRES

### Résultat opérationnel courant

2,6 millions d'euros

### Résultat net

- 47,5 millions d'euros

### Ratio

« Dette bancaire nette  
normative/fonds propres »  
18 %

PROPORTION  
DE FEMMES DANS  
L'ENCADREMENT

45%

PROPORTION  
DE FEMMES AU SEIN  
DES EFFECTIFS  
DU GROUPE

66%

Informations  
sur les questions sociales,  
environnementales  
et sociétales  
dans le rapport de gestion  
du Groupe.

Cette page est laissée intentionnellement blanche



# 1

## LE GROUPE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

### RAPPORT DE GESTION DU GROUPE 26

Présentation des activités et des résultats du Groupe et de leurs évolutions sur l'exercice 2012/2013	27
Informations sur les questions sociales, environnementales et sociétales	44
Gestion des risques	61
Évolutions récentes et perspectives d'avenir	67

### RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR LES INFORMATIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES CONSOLIDÉES FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION 69

### ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS 72

Compte de résultat consolidé	72
État du résultat global	73
Bilan consolidé	74
Tableau des flux de trésorerie consolidé	75
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	76
Notes annexes aux comptes consolidés	77

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS 135

# RAPPORT DE GESTION DU GROUPE



*Crée en 1967, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est le leader européen du tourisme de proximité, avec un parc touristique de près de 50 000 appartements et maisons situés dans plus de 300 sites en Europe, et des marques reconnues – Pierre & Vacances, Maeva, Center Parcs, Sunparks et Adagio –.*

*La stratégie du groupe s'articule autour de ses deux activités complémentaires, le tourisme et l'immobilier, qui combinées, permettent d'offrir une gamme évolutive d'expériences vacances dans des sites remarquables, à la mer, à la montagne, à la campagne ou au cœur des villes.*

**227 000**

**LITS** à la mer, montagne, campagne et au cœur des villes en France et en Europe

près de  
**50 000**  
**APPARTEMENTS**

# PRÉSENTATION DES ACTIVITÉS ET DES RÉSULTATS DU GROUPE ET DE LEURS ÉVOLUTIONS SUR L'EXERCICE 2012/2013

1

## FAITS MARQUANTS

### Gouvernance

#### Direction Générale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Le 2 janvier 2013, Françoise Gri a rejoint le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en qualité de Directrice Générale du Groupe. Françoise Gri a effectué l'essentiel de sa carrière au sein du groupe IBM pour en devenir en 2001 Président-Directeur Général pour la France. Elle y conduit en particulier la transformation de l'activité de la vente de matériel informatique vers celle de la prestation de services, jusqu'à en faire un leader de l'intégration technologique en France.

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

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

#### Direction Générale du Tourisme

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

- la Direction des Ventes Tourisme Groupe ;
- les Directions Générales Tourisme de Pierre & Vacances et de Center Parcs Europe (les *Business Lines*).

#### Directions fonctionnelles

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

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

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

### Plan de réduction des coûts

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

### Accord de partenariat commercial

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

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

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

### Développement de l'offre touristique

#### Développement des résidences urbaines

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

#### Développement des villages Center Parcs

##### *Ouverture du village Center Parcs de Bostalsee (Allemagne)*

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

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

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

L'exercice 2012/2013 a été marqué par :

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

L'ouverture au public est programmée au printemps 2015.

#### **Département de l'Isère**

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

### **Projet de développement des Villages Nature**

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

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

### **Projet de développement au Maroc**

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

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

### **Cession de l'offre touristique**

#### **Cession du village Maeva en Camargue**

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

#### **Désengagements de résidences en fin de bail**

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

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

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

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

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

## CHIFFRE D'AFFAIRES DU GROUPE

Sur l'ensemble de l'exercice (du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2013), le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 1 306,7 millions d'euros.

(en millions d'euros)	2012/2013	2011/2012 à données comparables (*)	Évolution à données comparables	2011/2012
<b>Tourisme</b>	<b>1 137,0</b>	<b>1 128,5</b>	<b>+ 0,8 %</b>	<b>1 107,5</b>
dont chiffre d'affaires de location	753,4	747,6	+ 0,8 %	731,9
Pierre & Vacances Tourisme Europe <sup>(1)</sup>	598,6	592,7	+ 1,0 %	592,7
Center Parcs Europe <sup>(2)</sup>	538,4	535,8	+ 0,5 %	514,8
<b>Développement immobilier</b>	<b>169,7</b>	<b>311,5</b>	<b>- 45,5 %</b>	<b>311,5</b>
<b>TOTAL EXERCICE</b>	<b>1 306,7</b>	<b>1 440,0</b>	<b>- 9,3 %</b>	<b>1 419,1</b>

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

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

(\*) À données comparables, le chiffre d'affaires de Center Parcs Europe est principalement retraité de l'incidence :

- de l'harmonisation des taux de commissions internes sur le chiffre d'affaires des Center Parcs néerlandais, allemands et belges (hausse du chiffre d'affaires de location et diminution à due concurrence du « chiffre d'affaires des activités de service » pour 12,9 millions d'euros) ;
- de nouvelles modalités de facturation des commissions perçues des prestataires externes de restauration, applicables à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2012 (hausse du « chiffre d'affaires des activités de service » et diminution à due concurrence des refacturations de coûts pour 18,2 millions d'euros).

#### Le chiffre d'affaires touristique du Groupe de l'exercice 2012/2013

s'élève à 1 137,0 millions d'euros, en croissance de + 0,8 % par rapport à l'exercice précédent. Dans un contexte général de baisse de la consommation dans l'industrie touristique, le Groupe démontre ainsi la résilience de ses activités.

**Le chiffre d'affaires de location** s'élève à 753,4 millions d'euros, en croissance de + 0,8 % par rapport à l'exercice précédent, résultant à la fois d'une hausse du nombre de nuitées vendues (+ 0,4 %) et d'une légère amélioration des prix moyens de vente nets (+ 0,3 %). Les taux d'occupation sont en progression sur les deux pôles (Pierre & Vacances Tourisme Europe et Center Parcs Europe), avec une croissance moyenne de + 2,6 %.

• **Pierre & Vacances Tourisme Europe** réalise un chiffre d'affaires de 598,6 millions d'euros, dont 406,9 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, en progression de + 0,5 %, soit + 1 % à périmètre constant :

- les résidences urbaines affichent une croissance de + 3,8 %, et de + 2,8 % hors effet offre (incidence positive de l'exploitation de 6 nouvelles résidences, partiellement compensée par le désengagement en fin de bail de la résidence Rome Garden en Italie, de 2 parcs résidentiels et de 2 résidences ex-Citéa) ;
- le chiffre d'affaires réalisé par les sites montagne progresse de + 3,0 %, bénéficiant notamment de l'exploitation des nouveaux appartements à Avoriaz. À périmètre constant, le chiffre d'affaires de la destination est stable ;
- l'activité est en croissance en Espagne et aux Antilles, mais est en retrait sur le littoral français, pénalisé par un effet offre négatif (cession du Village Maeva de Camargue et réduction du nombre

d'appartements commercialisés). À périmètre constant, le chiffre d'affaires de la destination mer (France, Espagne et Antilles) est en légère progression (+ 0,3 %), et ce en dépit de conditions climatiques particulièrement défavorables en France au cours du 3<sup>e</sup> trimestre de l'exercice.

• **Center Parcs Europe** réalise un chiffre d'affaires de 538,4 millions d'euros, dont 346,4 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, en progression de 1,1 % à données comparables.

La progression du chiffre d'affaires concerne les villages allemands (+ 8,6 %), néerlandais (+ 0,8 %) et belges (+ 3,5 %), l'activité des villages français affichant un retrait (- 2,7 %) principalement imputable au Domaine du Lac de l'Ailette (recul des ventes séminaires notamment).

La clientèle internationale est en progression sensible, représentant 53 % du chiffre d'affaires de location du Groupe en 2012/2013, contre 51 % en 2011/2012.

#### Le chiffre d'affaires du développement immobilier de l'exercice 2012/2013

s'établit à 169,7 millions d'euros, résultant notamment des nouveaux Center Parcs de la Vienne (19,2 millions d'euros) et de Bostalsee (18,2 millions d'euros), de l'extension d'Avoriaz (15,2 millions d'euros) et des Senioriales (60,3 millions d'euros).

L'évolution du chiffre d'affaires par rapport à l'exercice précédent, en ligne avec le phasage de réalisation des opérations, ne reflète pas le dynamisme des activités immobilières du Groupe : en effet, les **réservations immobilières** enregistrées sur l'exercice sont **en hausse de près de 22 %**, représentant un chiffre d'affaires de 418,3 millions d'euros, contre 343,7 millions d'euros réalisés l'exercice précédent.

## ACTIVITÉS TOURISTIQUES

## Indicateurs clés

(en millions d'euros)	2012/2013	2011/2012 à données comparables	Évolution à données comparables	2011/2012
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 137,0</b>	<b>1 128,5</b>	<b>+ 0,8 %</b>	<b>1 107,5</b>
dont location	753,4	747,6	+ 0,8 %	731,9
dont activités de services <sup>(1)</sup>	383,6	380,9	+ 0,7 %	375,6
<b>Prix Moyen de Vente (PMV) net <sup>(2)</sup> (en euros)</b>	<b>618</b>	<b>616</b>	<b>+ 0,3 %</b>	<b>602</b>
<b>Semaines vendues</b>	<b>1 218 722</b>	<b>1 213 545</b>	<b>+ 0,4 %</b>	<b>1 215 233</b>
<b>Taux d'occupation</b>	<b>66,6 %</b>	<b>64,9 %</b>	<b>+ 2,6 %</b>	<b>64,9 %</b>

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

(2) Prix Moyen de Vente par semaine d'hébergement net des coûts de distribution.

• **Le nombre de semaines vendues** est en hausse de + 0,4 %, dans un contexte général de baisse de la consommation dans l'industrie touristique en France et en dépit de la réduction du stock commercialisé.

Le taux d'occupation moyen est supérieur à 66 %, en progression de + 2,6 % par rapport à l'exercice précédent.

• **Les prix moyens de vente nets** sont en hausse de + 0,3 %. La croissance des prix est particulièrement marquée sur la destination montagne (transfert d'une partie des résidences Maeva sous la marque Pierre & Vacances et livraison des nouvelles résidences à Avoriaz) et sur les Antilles, qui ont bénéficié d'un programme de rénovation important au cours de l'exercice précédent.

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

	Pierre & Vacances Tourisme Europe		Center Parcs Europe		Total	
	2012/2013	2011/2012 à données comparables	2012/2013	2011/2012 à données comparables	2012/2013	2011/2012 à données comparables
France	61,5 %	64,3 %	29,0 %	30,5 %	46,5 %	48,8 %
Pays-Bas	6,6 %	5,0 %	27,7 %	28,4 %	16,3 %	15,7 %
Allemagne	3,1 %	3,0 %	24,6 %	23,6 %	13,0 %	12,5 %
Belgique	3,3 %	3,4 %	13,6 %	12,8 %	8,0 %	7,7 %
Royaume-Uni	5,0 %	4,7 %	1,7 %	1,4 %	3,5 %	3,2 %
Espagne	2,5 %	2,6 %			1,4 %	1,4 %
Russie & Pays de l'Est	2,9 %	2,4 %			1,6 %	1,3 %
Italie	1,7 %	1,7 %			0,9 %	0,9 %
Scandinavie	1,5 %	1,4 %	0,3 %	0,3 %	1,0 %	0,9 %
Suisse	1,1 %	1,2 %			0,6 %	0,6 %
Autres	10,8 %	10,3 %	3,0 %	2,9 %	7,2 %	7,0 %

Sur l'exercice 2012/2013, la clientèle étrangère représente une part majoritaire du chiffre d'affaires : 53,5 % du chiffre d'affaires de location du Groupe a ainsi été réalisé auprès des clientèles étrangères, et 46,5 % auprès des clientèles françaises.

Les clientèles étrangères sont principalement composées de Néerlandais (16,3 %), d'Allemands (13,0 %) et de Belges (8 %), du fait notamment de l'implantation de Center Parcs Europe au Pays-Bas

(8 villages), en Allemagne (5 villages avec la livraison de Bostalsee à l'été 2013) et en Belgique (6 villages, dont 4 Sunparks). Les clientèles russes et des pays de l'est, ainsi que les clientèles britanniques continuent de progresser sur Pierre & Vacances Tourisme Europe : elles représentent 7,9 % du chiffre d'affaires de location sur l'exercice 2012/2013, contre 7,1 % sur l'exercice 2011/2012.

## Caractéristiques du parc touristique exploité au cours de l'exercice 2012/2013

### Répartition par marque/label

	Pierre & Vacances <sup>(1)</sup>	Maeva <sup>(2)</sup>	PV Premium <sup>(3)</sup>	Adagio	Adagio Access	Center Parcs	Sunparks	Total
Résidences/Villages	150	32	19	40	42	19	4	306
Appartements/maisons	20 427	2 562	2 245	5 052	4 413	12 750	1 801	49 250
Lits	103 232	11 131	12 845	15 503	11 121	63 626	9 773	227 231

(1) 20 665 appartements et 104 422 lits y compris activité de commercialisation.

(2) 7 263 appartements et 34 636 lits y compris activité de commercialisation.

(3) 2 277 appartements et 13 005 lits y compris activité de commercialisation.

Le parc touristique exploité par le Groupe au cours de l'exercice 2012/2013 est en baisse de 742 appartements par rapport à l'exercice précédent. Cette diminution est principalement liée :

- à la cession de la résidence Maeva en Camargue (- 358 appartements) et aux désengagements en fin de bail de résidences Maeva (- 347 appartements), ex-Citéa (- 337 appartements) et Adagio à Rome (- 96 appartements) ;
- aux pertes de baux sur la marque Pierre & Vacances (près de - 650 appartements) ;

- que compensent partiellement l'incidence de l'ouverture des nouvelles résidences Adagio (+ 369 appartements), du Center Parcs de Bostalsee (+ 350 appartements), la livraison de nouveaux appartements à Avoriaz (+ 228 appartements) et l'exploitation de 184 appartements aux Antilles, en rénovation sur l'exercice précédent.

À noter également sur l'exercice le transfert de 3 667 appartements de la marque Maeva vers la marque Pierre & Vacances.

### Répartition géographique (nombre d'appartements/maisons)

	Pierre & Vacances Europe	Center Parcs Europe	Total
France métropolitaine	30 327	3 392	33 719
Antilles françaises	851	-	851
Pays-Bas	-	5 383	5 383
Belgique	250	3 127	3 377
Allemagne	367	2 649	3 016
Suisse	280	-	280
Italie	82	-	82
Espagne	2 292	-	2 292
UK	126	-	126
Autriche	124	-	124
<b>TOTAL</b>	<b>34 699</b>	<b>14 551</b>	<b>49 250</b>

Au cours de l'exercice 2012/2013, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a exploité 70 % de ses sites en France, où il propose de multiples destinations : Alpes du Nord, Pyrénées, Côte d'Azur, littoral Atlantique et Manche, Provence, villes, Antilles françaises. En Europe, le Groupe

est également présent aux Pays-Bas (10,9 % du parc), en Belgique (6,9 %) et en Allemagne (6,1 %) au travers de villages Center Parcs et Sunparks, et pour la première fois en Angleterre, au travers de sa résidence Adagio à Liverpool.

## Exploitation du parc touristique (en nombre d'appartements/maisons)

	Pierre & Vacances Tourisme Europe	%	Center Parcs Europe	%	Total	%
Personnes physiques	30 062	86,6 %	3 257	22,0 %	33 319	67,7 %
<i>Baux</i>	29 651		3 257		32 908	
<i>Mandat</i>	411		0		411	
Institutionnels	4 529	13,1 %	11 294	78,0 %	15 823	32,1 %
<i>Baux</i>	3 406		11 294		14 700	
<i>Mandat</i>	1 123		0		1 123	
Patrimoine	108	0,3 %	0	0,0 %	108	0,2 %
<b>TOTAL</b>	<b>34 699</b>	<b>100 %</b>	<b>14 551</b>	<b>100 %</b>	<b>49 250</b>	<b>100 %</b>

Le parc touristique est exploité de deux façons, en bail ou en mandat.

- **En bail**, le locataire (Société du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) s'engage à verser un loyer fixe ou variable (dépendant des performances de l'exploitation) avec ou sans minimum garanti. La formule de loyers variables, initialement développée en Espagne, s'étend désormais sur le parc français, notamment dans le cadre des renouvellements de baux, et également en Allemagne (Bostalsee).

Les résultats après imputation du loyer sont acquis au Groupe. Les travaux de rénovation sont à la charge soit du propriétaire bailleur, soit du Groupe.

- **En mandat**, le mandataire (société du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) est prestataire de services facturés des honoraires de gestion et de commercialisation. Les résultats d'exploitation sont acquis au propriétaire (le mandant). Dans certains cas, le Groupe garantit au propriétaire un résultat minimum, les excédents par rapport à ce minimum faisant l'objet d'une répartition entre les deux parties.

À noter également le développement de la **franchise** pour les marques Adagio et Adagio Access.

Au niveau du Groupe, 67,7 % des appartements exploités sont détenus par des personnes physiques, 32,1 % par des institutionnels, le solde, 0,2 %, restant la propriété du Groupe à fin septembre 2013.

Sur Pierre & Vacances Tourisme Europe dont l'essentiel du parc touristique est en France, 86,6 % des appartements appartiennent à des personnes physiques, 13,1 % à des institutionnels et seulement 0,3 % sont provisoirement détenus en stock par le Groupe (site Manilva en Espagne), dans l'attente de la finalisation de leur commercialisation en cours.

Sur Center Parcs Europe, 78 % du patrimoine appartient à des investisseurs institutionnels. Les cottages détenus par des personnes physiques sont principalement situés dans les Domaines français, soit :

- 907 cottages aux Trois Forêts (Moselle) ;
- 799 cottages au Lac de l'Ailette (Aisne) ;
- 612 cottages aux Hauts de Bruyères (Sologne) ;
- 376 cottages aux Bois Francs (Normandie).

À noter également 336 cottages détenus par des investisseurs particuliers dans le nouveau Domaine de Bostalsee en Allemagne.

## Analyse du chiffre d'affaires par destination/pays

### Pierre & Vacances Tourisme Europe

#### Mer

Le chiffre d'affaires des sites mer est en retrait de - 3,9 %, traduisant une diminution du nombre de nuitées vendues de - 2,8 %, principalement liée à un effet stock (cession du village Maeva en Camargue, désengagements de résidences déficitaires et pertes de baux) et un retrait des prix moyens de vente nets de - 1,2 %.

À périmètre constant, le chiffre d'affaires est quasi stable, et ce en dépit de conditions climatiques particulièrement défavorables en France au cours du 3<sup>e</sup> trimestre de l'exercice ;

#### Montagne

Le chiffre d'affaires de la destination montagne est en hausse de + 3,0 %, bénéficiant en particulier de l'exploitation de nouvelles résidences à Avoriaz. À périmètre constant, le chiffre d'affaires de la destination est stable.

Les prix moyens de vente nets sont en forte progression (près de + 15 %), principalement liée au transfert d'une partie des résidences Maeva sous la marque Pierre & Vacances.

#### Villes

Le chiffre d'affaires progresse de + 3,8 %, l'incidence de l'ouverture de quatre nouvelles résidences Adagio Access (Bruxelles, Nice, Vanves et Paris) et de deux résidences Adagio (Cologne et Liverpool) compensant partiellement l'incidence du désengagement de résidences et parcs déficitaires à Rome, Nantes, Aix en Provence, Lyon et Genève. À périmètre constant, le chiffre d'affaires de location est en progression de 2,8 %.

Les prix moyens de vente nets augmentent de + 0,5 %.

#### Antilles

Le chiffre d'affaires des Antilles progresse de + 5,8 %, essentiellement tiré par une hausse des prix moyens de vente nets (+ 6,5 %).

## Évolutions à données comparables

Nombre d'appartements	2012/2013	2011/2012	Évolutions
Mer	16 798	17 749	- 951
Montagne	7 585	7 765	- 180
Villes	9 465	9 639	- 174
Antilles	851	667	+ 184
<b>TOTAL</b>	<b>34 699</b>	<b>35 820</b>	<b>- 1 121</b>

Chiffre d'affaires de location (en millions d'euros)	2012/2013	2011/2012	Évolutions
Mer	159,2	165,7	- 3,9 %
Montagne	89,6	87,1	+ 3,0 %
Villes	145,1	139,8	+ 3,8 %
Antilles	13,0	12,3	+ 5,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>406,9</b>	<b>404,9</b>	<b>+ 0,5 %</b>

Prix moyens de vente nets (pour une semaine de location) (en euros HT)	2012/2013	2011/2012	Évolutions
Mer	536	543	- 1,2 %
Montagne	731	636	+ 14,8 %
Villes	522	519	+ 0,5 %
Antilles	638	599	+ 6,5 %
<b>TOTAL</b>	<b>567</b>	<b>553</b>	<b>+ 2,5 %</b>

	Nombre de semaines vendues			Taux d'occupation		
	2012/2013	2011/2012	Évolutions	2012/2013	2011/2012	Évolutions
Mer	296 738	305 158	- 2,8 %	56,4 %	54,7 %	+ 3,0 %
Montagne	122 688	136 841	- 10,3 %	72,3 %	73,6 %	- 1,8 %
Villes	278 137	269 437	+ 3,2 %	73,1 %	69,6 %	+ 4,8 %
Antilles	20 413	20 554	- 0,7 %	62,3 %	65,6 %	- 5,1 %
<b>TOTAL</b>	<b>717 976</b>	<b>731 990</b>	<b>- 1,9 %</b>	<b>64,3 %</b>	<b>62,6 %</b>	<b>+ 2,6 %</b>

## Center Parcs Europe

Le chiffre d'affaires de location progresse de + 1,1 % à données comparables, dans un environnement économique et concurrentiel pourtant difficile.

Cette évolution est liée à :

- une progression du nombre de nuitées vendues (+ 4,0 %), dans un contexte d'offre en croissance de + 1,6 % ;
- que compense partiellement la diminution du prix moyen de vente net (- 2,8 %), à 692 euros par semaine.

Le taux d'occupation s'élève à 70,6 %, en progression de + 2,3 % par rapport à l'exercice précédent, avec une progression marquée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre (croissance de + 6,3 % à 81,6 %).

La croissance est tirée par les clientèles belges (+ 8 %) et allemandes (+ 5 %).

Les ventes réalisées sur les sites en ligne progressent de + 5,2 %, essentiellement en vente directe (+ 4,5 %).

## Pays-Bas

Le chiffre d'affaires de location progresse de + 0,8 %, à 119 millions d'euros.

Dans un marché très concurrentiel, les prix moyens de vente nets ont diminué de - 2,3 %, à 644 euros/semaine. Le taux d'occupation moyen progresse en revanche de + 3,3 %, à 69,2 %.

La croissance est tirée par les clientèles « étrangères » (allemandes, anglaises et belges), qui compensent en partie le recul de la clientèle néerlandaise et française.

La part des ventes directes est en ligne avec celle de l'exercice précédent, à 87 %. Les ventes réalisées sur Internet représentent désormais 55 % du chiffre d'affaires de location de la destination contre 53 % sur l'exercice précédent.

*France*

Le chiffre d'affaires de location réalisé dans les Center Parcs français affiche un retrait principalement imputable au Domaine du Lac de l'Ailette (recul des ventes séminaires notamment).

Le taux d'occupation moyen s'élève cependant à près de 75 %, avec un taux particulièrement élevé au 4<sup>e</sup> trimestre de l'exercice à 83 %.

Les ventes directes constituent l'essentiel du chiffre d'affaires, représentant 98 % du chiffre d'affaires de location, dont 48 % de ventes en ligne.

*Belgique*

La croissance du chiffre d'affaires de location de + 3,5 % par rapport à l'exercice précédent est tirée par la hausse du nombre de nuitées vendues (+ 4,5 %).

Le taux d'occupation moyen progresse de 5,1 % à 67,1 % (71,9 % pour les Center Parcs et 62,2 % pour les Sunparks).

*Allemagne*

L'ouverture du nouveau Domaine Center Parcs de Bostalsee au 1<sup>er</sup> juillet 2013 a généré un chiffre d'affaires de location de 3,6 millions d'euros sur l'exercice 2012/2013. Hors effet périmètre, l'activité des domaines allemands reste en croissance (+ 0,9 %), progression à laquelle l'ensemble des clientèles contribue.

Les ventes directes représentent 85 % du chiffre d'affaires de location de la destination, contre 83 % l'exercice précédent, avec une progression de la part des ventes Internet qui représentent désormais 52 % des ventes.

**Évolutions à données comparables**

Nombre d'appartements	2012/2013	2011/2012	Évolutions
Pays-Bas	5 383	5 365	+ 18
France	3 392	3 367	+ 25
Belgique	3 127	3 127	0
Allemagne	2 649	2 313	336
<b>TOTAL</b>	<b>14 551</b>	<b>14 172</b>	<b>+ 379</b>

Chiffre d'affaires de location (en millions d'euros)	2012/2013	2011/2012	Évolutions
Pays-Bas	119,8	118,9	+ 0,8 %
France	116,1	119,3	- 2,7 %
Belgique	60,5	58,4	+ 3,5 %
Allemagne	50,0	46,0	+ 8,6 %
<b>TOTAL</b>	<b>346,4</b>	<b>342,7</b>	<b>+ 1,1 %</b>

Prix moyens de vente nets (pour une semaine de location) (en euros HT)	2012/2013	2011/2012	Évolutions
Pays-Bas	644	659	- 2,3 %
France	914	939	- 2,7 %
Belgique	606	612	- 0,9 %
Allemagne	569	585	- 2,9 %
<b>TOTAL</b>	<b>692</b>	<b>712</b>	<b>- 2,8 %</b>

	Nombre de semaines vendues			Taux d'occupation		
	2012/2013	2011/2012	Évolutions	2012/2013	2011/2012	Évolutions
Pays-Bas	185 998	180 374	+ 3,1 %	69,2 %	67,0 %	+ 3,3 %
France	127 071	127 072	0 %	74,7 %	78,5 %	- 4,8 %
Belgique	99 736	95 452	+ 4,5 %	67,1 %	63,8 %	+ 5,1 %
Allemagne	87 941	78 657	+ 11,8 %	72,2 %	67,0 %	+ 7,8 %
<b>TOTAL</b>	<b>500 746</b>	<b>481 555</b>	<b>+ 4,0 %</b>	<b>70,6 %</b>	<b>69,0 %</b>	<b>+ 2,3 %</b>

## DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Le chiffre d'affaires s'établit à 169,7 millions d'euros, à comparer à 311,5 millions d'euros en 2011/2012, résultant notamment des nouveaux Center Parcs situés dans la Vienne en France ou à Bostalsee en Allemagne (37,4 millions d'euros), de la fin de l'extension d'Avoriaz (15,2 millions d'euros) et de la contribution des Senioriales (60,3 millions d'euros).

En 2011/2012, le chiffre d'affaires immobilier résultait principalement de l'opération de rénovation du Center Parcs des Hauts de Bruyères en Sologne (89,2 millions d'euros), de l'extension d'Avoriaz (58,6 millions d'euros) et de la contribution des Senioriales (69,1 millions d'euros).

### Répartition du chiffre d'affaires immobilier 2012/2013 par programme

(en millions d'euros)

<b>Neuf</b>	<b>79,3</b>
CP Vienne	19,2
Bostalsee	18,2
Avoriaz (Amara)	15,2
Flaine	8,0
CP Moselle 3	5,2
Le Havre	5,1
Nancy	4,9
Autres	3,5

<b>Rénovation</b>	<b>14,3</b>
Biarritz	7,4
CP Hauts de Bruyères	6,9

<b>Neuf Les Senioriales</b>	<b>60,3</b>
Bassan	6,6
La Celle	5,5
Juvignac en Ville	5,0
Saint Laurent de la Prée	4,9
Mions	4,8
Pringy	4,4
Pont Aven	3,7
Saint Avertin en Ville	3,7
Marseille en Ville	3,2
Charleval	2,9
Rambouillet	2,0
Autres	13,6

<b>Autres Pierre &amp; Vacances</b>	<b>15,8</b>
-------------------------------------	-------------

• **Le chiffre d'affaires des programmes neufs (y compris Les Senioriales)** est en légère diminution à 139,6 millions d'euros contre 188,7 millions d'euros en 2011/2012. Y contribuent principalement les programmes suivants :

- le programme du nouveau 5<sup>e</sup> Center Parcs français situé dans le nord du département de la Vienne avec 971 unités commercialisées dont la livraison est prévue en décembre 2014 ;
- le nouveau Center Parcs de Bostalsee situé dans la Sarre en Allemagne avec 500 cottages livrés en juillet 2013 ;
- le programme d'Avoriaz (475 unités commercialisées), dont la livraison de la dernière tranche de 104 unités est intervenue en décembre 2012 ;

- le programme du Havre livré au cours de cet exercice 2012/2013 avec 111 unités ;
- les futurs programmes en cours de construction de Flaine (119 unités), Nancy (109 unités) ainsi que l'extension de 59 unités du Center Parcs de Moselle ;
- les programmes Les Senioriales avec notamment 5 programmes livrés sur l'exercice.

• **Le chiffre d'affaires rénovation** (y compris chiffre d'affaires « Autres ») a représenté 17,7 % du chiffre d'affaires du pôle immobilier de l'exercice 2012/2013 à comparer à 39,4 % en 2011/2012. Elle consiste à acquérir, majoritairement auprès d'investisseurs

institutionnels, des résidences à localisation privilégiée, puis à les revendre après rénovation à des particuliers.

Les principales contributions au chiffre d'affaires rénovation de l'exercice ont concerné :

- le site de Biarritz Haguna dont les travaux de rénovation ont été achevés sur l'exercice 2012/2013 ;
- le site Center Parcs des Hauts de Bruyères en Sologne (350 unités rénovées en 2011/2012).

- Le chiffre d'affaires « Autres » qui s'élève à 15,8 millions d'euros sur l'exercice 2012/2013, à comparer à 17,8 millions d'euros en 2011/2012, est principalement composé des honoraires de commercialisation hors Groupe et des reprises de fonds de concours des programmes immobiliers déjà livrés.

## Livraisons de l'exercice 2012/2013

	Neuf (N)/ Rénovation (R)	Nombre de logements 2012/2013	Nombre de logements 2011/2012
Belle Dune Argousiers	N		58
Branville Normandy Garden	N		54
Courseulles sur Mer	N		102
Le Havre	N	111	
<b>Total Manche</b>		<b>111</b>	<b>214</b>
Douarnenez	N		64
Biarritz	R	93	
<b>Total Atlantique</b>		<b>93</b>	<b>64</b>
<b>Total Mer</b>		<b>204</b>	<b>278</b>
Avoriaz (Amara + Crozats)	N	104	374
Plagne Lauzes	R		111
<b>Total Montagne</b>		<b>104</b>	<b>485</b>
Hauts de Bruyères	R		350
Moselle 2	N		109
<b>Total Center Parcs France</b>		<b>0</b>	<b>459</b>
Bostalsee	N	500	0
<b>Total Center Parcs Allemagne</b>		<b>500</b>	<b>0</b>
Gonfaron	N		49
Lacanau	N		45
Lucé	N		87
Montagnac	N		51
Montélimar	N		59
Montélimar (ville)	N		76
Rambouillet	N		52
Saint Julien des Landes	N		49
Soulac	N		57
Saint Avertin	N	64	
Bassan	N	67	
Juvignac	N	67	
Saint Laurent de la Prée	N	51	
Pont Aven	N	46	
<b>Total Les Senioriales</b>		<b>295</b>	<b>585</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>1 103</b>	<b>1 807</b>

## Réservations immobilières (TTC)

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 TTC signées pendant l'exercice, net des annulations au cours de la même période) atteint 418,3 millions d'euros,

correspondant à 1 713 réservations, à comparer à 343,7 millions d'euros en 2011/2012.

Ce volume d'affaires intègre 156,9 millions d'euros de ventes en bloc de cottages du Center Parcs Vienne auprès d'investisseurs institutionnels français (MACSF, MAIF, AMUNDI, ALLIANZ et DTZ Asset Management pour le compte de CNP Assurances, soit 5 blocs vendus au 30 septembre 2013).

Hors ventes en bloc, le montant des réservations est de 261,4 millions d'euros, correspondant à 1 153 unités réservées.

## Réservations immobilières (TTC)

	2012/2013	2011/2012	Évolutions
<b>Neuf</b>			
Réservations <i>(en millions d'euros)</i>	311,7	210,0	48,4 %
Nombre d'appartements	1 140	897	27,1 %
Prix moyen <i>(en euros)</i>	273 421	234 114	16,8 %
<b>Revente <sup>(1)</sup></b>			
Réservations <i>(en millions d'euros)</i>	52,6	58,7	- 10,4 %
Nombre d'appartements	342	368	- 7,1 %
Prix moyen <i>(en euros)</i>	153 801	159 511	- 3,6 %
<b>Senioriales</b>			
Réservations <i>(en millions d'euros)</i>	54,0	75,0	- 28,0 %
Nombre d'appartements	231	320	- 27,8 %
Prix moyen <i>(en euros)</i>	233 766	234 375	- 0,3 %
<b>Total</b>			
<b>RÉSERVATIONS</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>418,3</b>	<b>343,7</b>	<b>21,7 %</b>
<b>NOMBRE D'APPARTEMENTS</b>	<b>1 713</b>	<b>1 585</b>	<b>8,1 %</b>
<b>PRIX MOYEN</b> <i>(en euros)</i>	<b>244 191</b>	<b>216 845</b>	<b>12,6 %</b>

(1) L'activité de revente développée par le Groupe permet d'animer un marché secondaire d'appartements exploités par le Groupe Pierre et 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.

## Principaux stocks d'appartements en cours de commercialisation au 30 septembre 2013

Programmes par destination	Neuf/ Rénovation	Date de livraison	Nombre d'unités	% réservé
<b>Manche</b>				
Deauville Presqu'île de la Touques	N	Juillet 2016	135	29 %
<b>Atlantique</b>				
Biarritz	R	Avril 2013	93	100 %
Saint Cast	N	Juillet 2016	90	13 %
<b>Mer</b>			<b>318</b>	<b>45 %</b>
Avoriaz Amara	N	Décembre 2012	104	96 %
Flaine Hélios	N	Décembre 2014	116	66 %
<b>Montagne</b>			<b>220</b>	<b>80 %</b>
CP Sologne 2B	R	Juin 2012	168	91 %
CP Moselle – Lorraine extension 3	N	Décembre 2013	59	97 %
CP Vienne	N	Décembre 2014	971	67 %
<b>Center Parcs</b>			<b>1 198</b>	<b>72 %</b>
Nancy	N	Septembre 2014	110	100 %
Colmar	N	Juin 2015	96	71 %
<b>Villes</b>			<b>206</b>	<b>86 %</b>
Villages Nature 1	N	Décembre 2015	787	13 %
<b>Villages Nature</b>			<b>787</b>	<b>13 %</b>
Manilva	N	Décembre 2008 et Mars 2009	328	39 %
Bostalsee	N	Juillet 2013	500	62 %
Marrakech	N	Décembre 2015	59	31 %
<b>International</b>			<b>887</b>	<b>14 %</b>
<b>TOTAL (HORS LES SENIORIALES)</b>			<b>3 616</b>	<b>53 %</b>
<b>Senioriales Nord – Nord Ouest</b>			<b>569</b>	<b>50 %</b>
<b>Senioriales Sud Ouest</b>			<b>298</b>	<b>66 %</b>
<b>Senioriales Sud Est</b>			<b>821</b>	<b>44 %</b>
<b>Total Senioriales</b>			<b>1 688</b>	<b>70 %</b>
<b>TOTAL GROUPE</b>			<b>5 304</b>	<b>59 %</b>

## PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DU GROUPE

### Résultat opérationnel courant

L'exercice 2012/2013 marque le retour à la rentabilité opérationnelle, le résultat opérationnel courant de l'exercice 2012/2013 s'élevant à + 2,6 millions d'euros, à comparer à - 7,0 millions d'euros sur l'exercice précédent.

(en millions d'euros)	2012/2013	2011/2012
EBITDA <sup>(1)</sup>	50,4	28,6
Dotations aux amortissements et provisions nettes des reprises	- 47,8	- 35,6
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>+ 2,6</b>	<b>- 7,0</b>
Marge opérationnelle	+ 0,2 %	- 0,5 %

(1) EBITDA = résultat opérationnel courant avant dotations et reprises d'amortissements et de provisions.

### Résultat opérationnel courant du Tourisme

(en millions d'euros)	Tourisme	
	2012/2013	2011/2012
Chiffre d'affaires	1 137,0	1 107,5
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>- 12,4</b>	<b>- 18,5</b>
Marge opérationnelle	- 1,1 %	- 1,7 %

**Le résultat opérationnel des activités touristiques** est de - 12,4 millions d'euros, en progression de + 33 % par rapport à l'exercice précédent.

La réalisation du plan d'économies de coûts de 22 millions d'euros, conforme aux objectifs annoncés, contribue à l'amélioration de la marge opérationnelle des sites.

Les modalités de renouvellement de baux conduisent à une réduction de la charge de loyers de 8 millions d'euros en ligne avec les prévisions.

Le résultat intègre par ailleurs l'inflation des charges (environ 15 millions d'euros), ainsi que des loyers complémentaires de 10 millions d'euros liés aux livraisons et exploitations de nouvelles résidences.

### Résultat opérationnel courant du développement immobilier

(en millions d'euros)	Développement immobilier	
	2012/2013	2011/2012
Chiffre d'affaires	169,7	311,5
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>15,0</b>	<b>11,5</b>
Marge opérationnelle	8,8 %	3,7 %

**La contribution des activités de développement immobilier** s'élève à 15,0 millions d'euros, en croissance de + 30 % par rapport à l'exercice précédent.

Elle bénéficie notamment de la réalisation du plan d'économies de coûts de 3 millions d'euros et d'un retour à une marge opérationnelle moyenne de 8,8 %, niveau comparable à celui des exercices 2010/2011 et 2009/2010.

## Résultat net part du groupe

(en millions d'euros)	2012/2013	2011/2012
Chiffre d'affaires	1 306,7	1 419,1
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>+ 2,6</b>	<b>- 7,0</b>
Résultat financier	- 16,1	- 18,3
Impôts	- 0,8	2,6
<b>Résultat net courant part du groupe <sup>(1)</sup></b>	<b>- 14,4</b>	<b>- 22,7</b>
Autres charges et produits opérationnels nets d'impôts <sup>(2)</sup>	- 33,1	- 4,7
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>- 47,5</b>	<b>- 27,4</b>
Part du groupe	- 47,7	- 27,4
Participations ne donnant pas le contrôle	0,1	0,0

(1) Le résultat net courant part du groupe correspond au résultat opérationnel courant, au résultat financier et à l'impôt courant hors éléments exceptionnels qui sont reclassés en autres charges et produits opérationnels.

(2) Les autres charges et produits opérationnels nets d'impôts comprennent les éléments constitutifs du résultat qui, en raison de leur caractère non récurrent, ne sont pas considérés comme faisant partie du résultat courant (charges ou économies d'impôts non récurrentes, mise à jour de la position fiscale du Groupe, charges de restructuration...).

### Le retrait du résultat net est essentiellement lié aux éléments non récurrents suivants :

- des coûts de restructuration de - 28,4 millions d'euros, liés à :
  - une gestion du Plan de Sauvegarde de l'Emploi (195 personnes en France et en Europe) par une majorité de départs volontaires et de reclassements (80 %) et un nombre de départs significatif de salariés avec une ancienneté importante,
  - la cession et/ou le désengagement en fin de bail de résidences déficitaires (dont 2 résidences à la montagne, 2 résidences en Italie, le village Maeva de Camargue et 4 résidences ex-Citéa) qui se traduiront par une amélioration de la marge opérationnelle courante de 4 millions d'euros dès l'exercice 2013/2014 ;
- une charge de - 4,8 millions d'euros liée à une sentence arbitrale défavorable sur laquelle un recours est exercé.

## INVESTISSEMENT ET STRUCTURE FINANCIÈRE

### Principaux flux de trésorerie

Le besoin de trésorerie généré au cours de l'exercice 2012/2013 (106,2 millions d'euros) résulte principalement d'éléments temporaires et exceptionnels :

- un niveau élevé du besoin en fonds de roulement immobilier lié à d'importantes avances en fonds propres réalisées par le Groupe dans des programmes pré-commercialisés (effet temporaire) ;
- des coûts de restructuration significatifs réalisés dans le cadre du Plan de Sauvegarde de l'Emploi (effet exceptionnel).

### Tableau synthétique des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2012/2013	2011/2012
Capacité d'auto-financement (après intérêts financiers et impôts)	- 11,3	1,6
Variation du besoin en fonds de roulement	- 41,8	- 12,7
<b>Flux provenant de l'activité</b>	<b>- 53,1</b>	<b>- 11,1</b>
Investissements	- 26,0	- 55,5
Cessions d'actifs	11,4	5,8
Trésorerie nette affectée aux actifs destinés à être cédés	1,8	- 1,8
<b>Flux affectés aux investissements</b>	<b>- 12,7</b>	<b>- 51,6</b>
Acquisitions et cessions d'actions propres	- 0,1	- 5,2
Dividendes versés	0	- 6,0
Variation des emprunts et des dettes diverses	- 40,3	- 30,9
<b>Flux affectés au financement</b>	<b>- 40,4</b>	<b>- 42,1</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>- 106,2</b>	<b>- 104,8</b>

### L'exploitation des activités touristique et immobilière du Groupe génère au cours de l'exercice 2012/2013 un besoin de trésorerie de 53,1 millions d'euros.

La capacité d'auto-financement (- 11,3 millions d'euros) s'analyse comme suit :

- une **trésorerie positive et en croissance** par rapport à l'exercice précédent générée par l'activité courante de + 20,8 millions d'euros (à comparer à + 5,9 millions d'euros en 2011/2012) ;
- une diminution de la trésorerie liée aux coûts exceptionnels (coûts de restructuration pour l'essentiel) enregistrés sur l'exercice pour - 32,1 millions d'euros.

Le besoin de financement dégagé en 2012/2013 par la variation du besoin en fonds de roulement (41,8 millions d'euros) est principalement lié au développement immobilier qui consomme temporairement de la trésorerie (avances en fonds propres du Groupe sur des projets de taille significative : Center Parcs Vienne et Villages Nature).

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement s'établissent à - 12,7 millions d'euros, après un important effort d'investissement réalisé en 2011/2012 dans le cadre de l'exploitation touristique pour rénover le parc, enrichir l'offre produit et développer de nouveaux systèmes d'information.

Ces flux concernent principalement :

- **les investissements réalisés sur les sites dans le cadre de l'exploitation touristique** pour 20,8 millions d'euros, dont :
  - 10 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les marques de Pierre & Vacances Tourisme Europe, dont :
    - 3,8 millions d'euros pour la rénovation des villages de Sainte-Anne et Sainte-Luce aux Antilles,
    - 2,0 millions d'euros dans les résidences Adagio,
    - 4,2 millions d'euros dans les autres résidences et villages du pôle Pierre & Vacances Tourisme Europe,
  - 10,8 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des villages Center Parcs Europe, dont :
    - 3,6 millions d'euros sur les villages belges,
    - 3,2 millions d'euros sur les villages néerlandais,
    - 2,4 millions d'euros sur les villages français,
    - 1,1 million d'euros sur les villages allemands ;
- **un produit** de 4,3 millions d'euros résultant de la vente/mise au rebut de certains actifs corporels (mobilier et matériels divers) et incorporels (licences) ;
- **les investissements réalisés dans le cadre de la mise en place et du déploiement de systèmes informatiques** pour 4,2 millions d'euros (sites web, système de réservation, CRME), nets de la **trésorerie dégagée sur la cession de certains actifs informatiques préfinancés par le Groupe** pour un montant de 1,8 million d'euros.

À noter sur l'exercice un investissement de 7,3 millions d'euros d'actifs informatiques supporté par les sociétés de cession bail partenaires et mis à la disposition du Groupe via les contrats de location.

- **la trésorerie reprise dans le cadre de l'acquisition** par le Groupe de la société de développement du projet de Bostalsee pour un montant de 3,3 millions d'euros ;

- un **produit** de 2,4 millions d'euros résultant de la cession par le Groupe à son partenaire la Caisse des Dépôts et de Gestion du Maroc de sa participation dans sa filiale de Développement de Résidences Touristiques au Maroc.

La diminution de 40,3 millions d'euros des emprunts et dettes financières diverses (hors découverts bancaires) au 30 septembre 2013 par rapport au 30 septembre 2012 correspond principalement à :

- l'amortissement annuel pour 20 millions d'euros de la dette *Corporate* souscrite par le Groupe en juin 2010 ;
- l'amortissement annuel des dettes financières correspondant aux contrats de location financement pour 4,1 millions d'euros ;
- le remboursement de crédits d'accompagnement immobilier sur le nouveau Center Parcs de Bostalsee pour un montant de 25,1 millions d'euros ;
- que compense partiellement l'augmentation des crédits d'accompagnement immobilier sur les programmes Les Senioriales pour un montant net de 9,3 millions d'euros.

## 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.

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.

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 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, dont l'utilisation est maximale avant la régularisation des réservations chez le notaire ;
- 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. Les frais de commercialisation sont portés en charges constatées d'avance. 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), les contraintes de précommercialisation que s'impose le Groupe avant de lancer les travaux, ainsi que la politique foncière (acquisition de terrains après obtention de permis de construire définitifs), 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) peuvent se traduire 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** se traduit par une dégradation temporaire du besoin en fonds de roulement. Dans le cadre de cette activité, le Groupe acquiert, généralement auprès d'investisseurs institutionnels, des résidences existantes afin de les rénover et les revendre à des personnes physiques selon les formules traditionnelles de ventes du Groupe. La détention du foncier et des murs de ces résidences, pendant la période de rénovation, se traduit par un accroissement des stocks qui pèse temporairement sur le besoin en fonds de roulement, jusqu'à la livraison aux propriétaires personnes physiques.

Les propriétés immobilières louées par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sont constituées du siège social de Paris, pour lequel la charge de loyer annuelle totale s'élève à environ 6 millions d'euros.

**Les flux de trésorerie générés par l'activité du Groupe en 2012/2013 ont permis de maintenir une structure financière solide.** Au 30 septembre 2013, le niveau du ratio dette nette bancaire/ fonds propres part du Groupe, retraité des avances en fonds propres investies temporairement dans des programmes immobiliers de grande ampleur, s'établit à 18 %.

## Bilan simplifié

(en millions d'euros)	30/09/2013	30/09/2012	Variations
Écarts d'acquisition	156,4	155,3	+ 1,1
Immobilisations nettes	470,9	496,3	- 25,4
BFR et autres	84,6	4,5	+ 80,1
<b>TOTAL EMPLOIS</b>	<b>711,9</b>	<b>656,1</b>	<b>+ 55,8</b>
Fonds propres part du groupe	403,7	450,2	- 46,5
Provisions pour risques et charges	25,1	27,7	- 2,6
Endettement financier net	283,1	178,2	+ 104,9
<i>dont dette bancaire nette</i>	173,5	66,8	+ 106,7
<i>dont engagements de loyers – Équipements Ailette</i>	109,6	111,3	- 1,7
BFR et autres	0	0	0
<b>TOTAL RESSOURCES</b>	<b>711,9</b>	<b>656,1</b>	<b>+ 55,8</b>

**La valeur nette comptable des écarts d'acquisition** s'élève à 156,4 millions d'euros.

Les principaux écarts d'acquisition s'analysent comme suit :

- Tourisme Europe : 135,6 millions d'euros ;
- Les Senioriales : 18,9 millions d'euros.

**La diminution des immobilisations nettes** (- 25,4 millions d'euros) provient principalement :

- des dotations aux amortissements et aux provisions de la période (49,4 millions d'euros) ;
- déduction faite des investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique et le développement de nouveaux systèmes IT pour 25,0 millions d'euros ;

Les immobilisations nettes au 30 septembre 2013 comprennent essentiellement :

- 122,9 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros ;
- 324,6 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 232,0 millions d'euros et des villages et résidences des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe pour une valeur nette de 91,0 millions d'euros ;
- 21,7 millions d'euros d'actifs financiers non courants.

**Le montant des capitaux propres – part du groupe** s'élève à 403,7 millions d'euros au 30 septembre 2013 (à comparer à 450,2 millions d'euros au 30 septembre 2012), après prise en compte :

- du résultat net part du groupe de la période de - 47,7 millions d'euros ;
- d'une augmentation des capitaux propres hors résultat d'un montant net de + 1,1 million d'euros liée au traitement en IFRS des stock-options, des actions d'auto-contrôle et des instruments financiers de couverture.

**Le solde des provisions pour risques et charges** s'élève à 25,1 millions d'euros au 30 septembre 2013, contre 27,7 millions d'euros au 30 septembre 2012.

Au 30 septembre 2013, les provisions pour risques et charges s'analysent comme suit :

- provisions pour rénovation : 5,0 millions d'euros ;
- provisions pour pensions et retraites : 13,6 millions d'euros ;
- provisions pour litiges, restructuration et risques divers : 6,5 millions d'euros.

**L'endettement net** extériorisé par le Groupe au 30 septembre 2013 s'analyse comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/09/2013</b>	30/09/2012	Variations
Endettement brut	304,6	305,9	- 1,3
Trésorerie (nette des soldes bancaires créditeurs)	- 21,5 (*)	- 127,7	+ 106,2
<b>Endettement net</b>	<b>283,1</b>	<b>178,2</b>	<b>+ 104,9</b>
<i>dont dette bancaire nette</i>	173,5	66,8	+ 106,7
<i>dont engagements de loyers – Équipements Ailette</i>	109,6	111,3	- 1,7

(\*) Lignes non tirées disponibles : 135 millions d'euros.

La diminution de l'endettement brut est analysée dans le paragraphe « Principaux flux de trésorerie » présenté ci-avant.

L'endettement net extériorisé par le Groupe au 30 septembre 2013 (283,1 millions d'euros) correspond principalement :

- à l'émission d'OCÉANE pour un montant brut de 115 millions d'euros ;
- au capital restant dû (40,0 millions d'euros) de la dette *Corporate* d'un montant initial de 100 millions d'euros contractée par le Groupe en juin 2010.

Le refinancement de la dette *Corporate* comprend également une ligne de crédit confirmée de 100 millions d'euros (non tirée au 30 septembre 2013).

Un ratio Dette Financière Nette Ajustée/EBITDAR, valable pour le prêt et la ligne de crédit, 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 3,60 au 30/09/2013 conformément à l'avenant signé au cours de l'exercice 2011/2012, est respecté.

- au montant de la dette financière liée au retraitement des contrats de location financement pour 116,1 millions d'euros dont 109,6 millions d'euros concernent les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac de l'Ailette.
- aux crédits d'accompagnement contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 29,1 millions d'euros (concerne principalement le Center Parcs de Bostalsee et des programmes Senioriales au 30 septembre 2013).
- à des découverts bancaires nets pour 32,8 millions d'euros.
- net de la trésorerie disponible.

## INFORMATIONS SUR LES QUESTIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

### POLITIQUE DEVELOPPEMENT DURABLE

#### Vision et ambition

En 2012, après un travail de concertation avec ses parties prenantes, le Groupe a formalisé sa politique Développement Durable pour guider ses plans d'actions. Ce programme rappelle ses responsabilités en la matière et ses engagements pour contribuer au développement d'un tourisme durable en :

- concevant des sites qui bénéficient de l'environnement naturel et culturel des régions dans lesquels le Groupe s'implante tout en le préservant ;
- proposant des vacances avec des moments privilégiés de reconnexion à la nature et aux autres ;
- contribuant au développement social et économique des territoires d'accueil.

Pour réaliser cette ambition, le Groupe s'appuie sur quatre valeurs fortes : proximité, exemplarité, intégration et innovation.

2013 a été marquée par un nouvel élan insufflé par la mise en place du plan Groupe WIN 2016. Une réflexion menée en début d'année avec l'ensemble des top managers a permis de confirmer la stratégie mise en place en 2012 et de définir les axes de travail prioritaires les plus contributifs. Les plans d'actions concernent d'une part le renforcement du socle opérationnel et d'autre part des initiatives nouvelles destinées à intégrer le développement durable dans la proposition de séjour faite aux clients.

Pour la première catégorie, il s'agit de poursuivre et de solidifier le pilotage opérationnel des actions qui constituent les fondamentaux de la responsabilité sociale et environnementale du Groupe : labellisation, management environnemental, achats responsables, reporting. Pour la seconde, il s'agit de définir des initiatives nouvelles,

orientées vers les clients, sur des sujets qui enrichissent leur expérience de séjour notamment dans leur rapport à l'environnement naturel et qui augmentent également leur sensibilité aux questions environnementales.

*Intégralité de la politique Développement durable disponible sur [www.groupepvc.com](http://www.groupepvc.com)*

#### Organisation

La mise en œuvre de la stratégie développement durable du Groupe est pilotée par la Direction du Développement Durable, rattachée au Directeur Général Adjoint, membre du Comité de Direction Générale du Groupe. Elle traite plus directement le volet environnemental et le volet sociétal de la démarche et travaille en collaboration étroite avec la Direction des Ressources Humaines sur le volet social.

La Direction du Développement durable intervient auprès de l'ensemble des départements clés afin de :

- définir les objectifs annuels et accompagner la mise en œuvre des plans d'actions qui en découlent ;
- insuffler au sein des équipes opérationnelles les innovations produits axés sur l'expérience client autour du développement durable ;
- collecter, consolider et vérifier les indicateurs extra-financiers définis dans le Protocole de Reporting Groupe, et mettre à jour ce dernier en fonction des évolutions des processus et outils.

Par ailleurs, la Direction du Développement Durable pilote la démarche de labellisation Clef Verte et l'outil de management du développement durable BESTI.

### RESPONSABILITÉ SOCIALE

#### Vision et ambition

La masse salariale représente 12 % du Chiffre d'Affaires Groupe. Le Groupe place la gestion des ressources humaines au cœur de sa stratégie de transformation et d'amélioration de sa performance économique et sociale.

Les compétences et l'implication des collaborateurs du Groupe permettent de répondre au mieux aux enjeux de qualité de service auprès des clients, en adéquation avec un positionnement de leader européen du tourisme de proximité. Pour satisfaire pleinement ses clients, chaque collaborateur doit être engagé dans le projet du Groupe et véhiculer ses valeurs.

C'est dans ce cadre que le Groupe accorde une importance particulière à la performance de ses collaborateurs, au développement de leurs compétences, à leurs perspectives de carrière, tout en tenant compte de leur bien-être. Le parcours et l'expérience des collaborateurs,

véritable capital humain, est une préoccupation permanente tout au long de la collaboration. Ainsi, à titre d'exemple, Center Parcs Pays-Bas est l'une des 54 entreprises, et la première dans le domaine du loisir, à être certifiée Top Employeur NL.

La culture sur laquelle s'appuie le Groupe est fondée sur des valeurs simples et partagées : l'orientation clients, la performance, l'entrepreneuriat, l'exemplarité, l'implication, le travail d'équipe et la qualité. Elle prend racine dans la flexibilité, la transparence et la collaboration.

#### Pilotage

Le pilotage de la politique sociale s'appuie sur l'ensemble d'indicateurs définis dans un Protocole de Reporting Groupe. Pour l'exercice 2012/2013, sauf mention particulière, le périmètre des indicateurs est

le suivant : tous les salariés rémunérés par le Groupe, quelle que soit l'activité dont ils dépendent (immobilière ou tourisme) ou la marque (Center Parcs <sup>(1)</sup>, Sunparks <sup>(2)</sup>, Maeva, Adagio, Pierre & Vacances <sup>(3)</sup>, Les Senioriales) à l'exception des salariés d'Adagio travaillant en dehors de la France et des salariés de PV Maroc (représentant au total 0,9 % des effectifs totaux).

Désormais toutes les entités françaises (à l'exception des Senioriales) utilisent le même outil de paie, simplifiant ainsi le processus de collecte des données. Pour les périmètres PV Espagne, CPSP Belgique, CP Pays-Bas, CP Allemagne et Les Senioriales, ce processus est géré localement avec une coordination Groupe.

Enfin, pour les indicateurs relatifs à la formation, au handicap et aux accidents de travail, des fichiers Excel ou des extractions d'outils annexes servent à suivre et consolider les données.

Les contrôles sur les données stratégiques sont effectués régulièrement par les pilotes des différents périmètres. Les données consolidées lors d'un reporting semestriel mis en place pendant l'exercice 2012/2013, sont vérifiées sur trois niveaux :

- exhaustivité du périmètre (tous les effectifs sont bien comptabilisés) ;
- homogénéité du mode de calcul, tant d'une marque à l'autre que d'un pays à l'autre ;
- capacité à justifier les évolutions d'une année sur l'autre.

## Enjeux 2012/2013 et structure des effectifs

### Les métiers du Groupe

Les métiers du Groupe peuvent être schématisés de la façon suivante :

- les métiers en lien avec l'Exploitation Touristique : métiers de l'accueil et de la réception, du technique et de la sécurité, de la propreté, de la piscine, de la Direction des sites et du contrôle d'exploitation, de la restauration (même si peu représentés, car activité en plus grande partie sous-traitée), les fonctions commerciales et la relation clients ;

- les métiers en lien avec l'Immobilier : développement immobilier et promotion immobilière, commercialisation, gestion immobilière et relation propriétaires ;
- les métiers support : comptabilité, vente/e-commerce, informatique, ressources humaines, juridique, marketing/communication, achats, services généraux, développement durable, etc.

### Ajuster au mieux les effectifs à l'activité

L'année écoulée a été marquée par la mise en place d'un plan de rationalisation de la masse salariale. La Direction Générale et ses partenaires sociaux ont travaillé en étroite collaboration, pour définir une organisation des ressources humaines alignée à son activité (taux de fréquentation et chiffres d'affaires). D'importants efforts ont été mis en place afin de limiter les mesures de licenciement.

Au final, plus de 80 % des collaborateurs concernés par des suppressions de postes sont partis dans le cadre de départs volontaires ou ont été reclassés au sein du Groupe. Un dispositif complet d'accompagnement a par ailleurs été mis en place, avec l'aide d'un cabinet spécialisé, et qui a permis :

- à plus de la moitié des personnes en départs volontaires de bénéficier d'un congé de reclassement, d'un bilan de compétences ou d'atelier spécifiques en lien avec leurs projets ;
- à 90 % des personnes licenciées d'accepter le congé de reclassement et à 80 % d'entre elles de réaliser un bilan de compétences.

Parallèlement, un Comité Emploi a été mis en place au niveau Groupe afin de renforcer le contrôle des embauches et des qualifications. Composé d'un membre de la Direction Générale, du DRH Groupe et du Directeur du Contrôle de Gestion, ce Comité hebdomadaire étudie chaque demande de recrutement au regard d'éléments concrets et quantitatifs permettant de juger de la nécessité et de la pertinence du besoin et du modèle emploi dans une vision à moyen terme.

En conclusion, par rapport au dernier exercice, les effectifs du Groupe ont légèrement diminué en 2012/2013. Cette évolution vise une adaptation des effectifs à l'activité du Groupe.

Répartition des effectifs par pays au 30 septembre 2013	2011/2012	2012/2013	Variation	% 2012/2013
France	5 158	4 962	- 4 %	43 %
Belgique	2 490	2 535	2 %	22 %
Pays-Bas	2 994	2 963	- 1 %	26 %
Allemagne	822	926	13 %	8 %
Espagne	231	223	- 3 %	2 %
<b>TOTAL EN NUMÉRAIRE <sup>(1)</sup></b>	<b>11 695</b>	<b>11 609</b>	<b>- 1 %</b>	<b>100 %</b>
<b>TOTAL EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN (ETP) <sup>(2)</sup></b>	<b>7 465</b>	<b>6 994</b>	<b>- 6,3 %</b>	

(1) Il s'agit du nombre de personnes ayant un contrat de travail au 30 septembre de l'exercice fiscal concerné, quel que soit le type de contrat rémunéré.

(2) Chaque personne est comptabilisée au prorata de son taux d'activité contractuel et au prorata de son temps de présence au cours de la période considérée.

(1) Center Parcs dit « CP »

(2) Sunparks dit « SP »

(3) Pierre & Vacances, dit « PV »

## Accompagner les organisations dans le plan de transformation

Afin de mieux répondre aux besoins des clients et de mieux gérer la saisonnalité, une réflexion de fond autour du « modèle emploi » a été menée tout en tenant compte de la qualité de vie des salariés. Une gestion agile et prévisionnelle des emplois et des compétences favorisant la flexibilité et l'adaptation des ressources a été renforcée. Au-delà de la maîtrise des coûts salariaux, l'objectif est de mieux adapter la force de travail à l'activité opérationnelle, tout en prenant en compte la spécificité des marques :

- particulièrement soumis à la saisonnalité de l'activité – qui ne s'observe pas dans ces proportions sur les autres marques du Groupe (Center Parcs/Adagio) – la plupart des sites Pierre & Vacances et Maeva ont désormais recours à une période de fermeture

saisonnière (hiver ou été selon la localisation géographique). L'organisation de ces sites a donc été revue : des zones de multi-management ont été définies afin d'optimiser le pilotage de l'activité et favoriser la polyvalence inter-sites. Les Contrats à Durée Déterminée Saisonniers et les Extras permettent de s'adapter davantage aux pics d'activité ;

- sur les sites Center Parcs, un important plan triennal de maîtrise des coûts de personnel a été lancé. Dans ce cadre, un accent a plus particulièrement été mis sur des contrats plus flexibles (étudiants et contrats temporaires notamment) ainsi que sur la maîtrise des coûts horaires.

Au niveau de l'effectif Groupe, les résultats de ces efforts sont déjà visibles en comparaison aux exercices passés, tant au niveau de la proportion des CDI (en légère baisse) que des CDD (en légère hausse).

Répartition des effectifs présents au 30 septembre 2013 par type de contrat	2010/2011	2011/2012	2012/2013
CDI	70,5 %	71,1 %	68 %
CDD	21,6 %	14,6 %	19 %
Autres (stages, alternances, etc.)	7,9 %	14,3 %	13 %

De par la spécificité des secteurs d'activité du Groupe, certains métiers sont soumis à des temps de travail atypiques (ouverture des sites les week-ends et nécessitant parfois un travail de nuit), ou encore à des temps partiels. Au global 57 % des effectifs occupent un poste à temps partiel. Il s'agit davantage de spécificités pays (en Allemagne et au Pays-Bas où ce taux dépasse les 88 %), ou métier (les agents techniques de nettoyage n'intervenant pour la plupart que certains jours de la semaine).

Par ailleurs, la part de personnes accueillies en contrat saisonnier en France sur la période 2012/2013 est de 2 205, et en extra de 4 593,

soit au total 6 798 (près de 6 % d'augmentation par rapport à l'exercice précédent). Cette légère hausse s'explique par la recherche d'une plus grande flexibilité des emplois destinée à mieux cadrer avec les caractéristiques actuelles de l'activité touristique.

Malgré le contexte de changement et de réorganisation, la répartition par ancienneté des collaborateurs présents au 30 septembre révèle une certaine fidélité, puisqu'un peu plus d'un quart d'entre eux sont salariés du Groupe depuis au minimum 11 ans.

Part des salariés présents au 30 septembre ayant une ancienneté de :	2012/2013
Moins de 2 ans	35 %
Entre 2-5 ans	23 %
Entre 6-10 ans	16 %
Entre 11-15 ans	11 %
Plus de 15 ans	15 %

La mise en place d'une politique de rationalisation a également eu pour effet une baisse du taux de rotation des effectifs par rapport à l'exercice précédent. Cela s'explique en partie par une diminution significative du nombre d'embauches réalisées sur la période.

Taux de rotation <sup>(1)</sup>	2011/2012	2012/2013
Nombre d'entrées	2 624	1 911
Nombre de sorties	2 579	2 125
Taux de rotation (Nombre de départs de personnes + nombre d'arrivées de personnes)/ Effectif en fin de période*100	27 %	21 %

(1) Sont comptabilisés : les contrats à durée déterminée et indéterminée pour les salariés de Belgique, Pays-Bas et Allemagne, et les contrats à durée indéterminée pour les salariés de France et Espagne.

Le taux d'absentéisme n'est pas communiqué pour cet exercice, du fait du manque de fiabilité de cet indicateur. Un audit sur les pratiques et les processus de reporting est en cours afin d'améliorer ces données au niveau Groupe.

## Bilan des actions menées

### Identification des Talents

Le développement des compétences et la performance sont au cœur des préoccupations de la Direction des Ressources Humaines du Groupe. Il s'agit d'identifier les talents au sein de l'organisation ou de les attirer de l'extérieur, de les fidéliser et de les accompagner dans leur évolution de carrière.

Partie intégrante de l'ADN et de la culture des organisations Center Parcs et Sunparks, le programme de Développement des Talents permet aux managers et aux experts de bénéficier de formations internes, de coachings individuels, des sessions de team building ou encore d'ateliers sur des problématiques spécifiques. Un suivi trimestriel quantitatif et qualitatif de l'ensemble de ces actions est réalisé et des plans de développement personnalisés sont mis en place pour les hauts potentiels. De façon moins formalisée, des actions de ce type existent sur les autres périmètres du Groupe à travers notamment la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC) qui permet aux collaborateurs de se former et d'évoluer au sein du Groupe.

Deux programmes internationaux de formation sont proposés par le Groupe :

- **l'IOP** (*International Orientation Program*) destiné à tous les nouveaux managers. Ce programme d'intégration permet à chacun de mieux appréhender le Groupe et son organisation et d'échanger sur des bonnes pratiques dans un cadre international et transverse ;

- **le MEP** (*Management Educational Program*), dédié aux jeunes potentiels destinés à des postes d'encadrement, permet de les préparer à la prise de responsabilités ainsi qu'au développement de leur réseau à l'intérieur du Groupe.

Cet ensemble de mesures a permis de faire progresser la mobilité interne. Sur l'exercice écoulé, près de la moitié des postes a été pourvue en interne et près de 30 % pour les postes de management (pour le périmètre : siège, CP et SP).

### Formation des collaborateurs

La politique de formation doit accompagner la stratégie du Groupe afin que les collaborateurs soient en mesure d'apporter aux clients la qualité de service attendue. Sur l'exercice 2012/2013, elle a été organisée autour de 3 thématiques principales :

- les formations « technique métiers », indispensables à la bonne tenue d'un poste. Il s'agit de formations aux outils informatiques, en langues, mais aussi de formations métiers dites classiques. Dans ce cadre, un nouveau dispositif intitulé « Orientation Client » a été déployé à l'échelle du Groupe. Son objectif est d'accompagner les collaborateurs à répondre de façon proactive aux attentes des clients et à mieux gérer les situations de litige. Elles ont été conçues et animées en interne pour répondre au mieux à la réalité terrain ;
- les formations sécurité, intégrant les obligations légales, afin de préserver la sécurité des clients et des collaborateurs ;
- les formations en management, pour accompagner le développement de l'encadrement, sous forme de parcours structurés et progressifs.

Formation	2011/2012	2012/2013
Nombre total d'heures de formation <sup>(1)</sup>	134 807 <sup>(2)</sup>	111 762

(1) Pour la France : les formations imputables sur le plan de formation, qui doivent avoir une durée minimale de 7 heures pour le périmètre PV et de 4 heures pour Les Senioriales. Pour les autres pays ont été comptabilisées toutes les formations quelles que soient leurs durées.

(2) PV Espagne non comptabilisé.

Une diminution de 17 % du nombre d'heures de formation a été constatée. Elle concerne principalement la France et s'explique en partie par le contexte de changement d'organisation et de remaniement de la stratégie business. Bien que des besoins aient été recensés, le déploiement d'un certain nombre de formations a été repoussé sur l'année 2014 pour accompagner les nouvelles orientations. Par ailleurs, certaines formations réalisées hors plan de formation (ex : formation

aux nouveaux outils informatiques) n'ont pas été consolidées dans l'indicateur global du nombre d'heures de formation et font l'objet d'un reporting spécifique (cf tableau ci-dessous). L'objectif pour l'exercice 2013/2014 est de mettre en place un reporting homogène couvrant l'ensemble des formations réalisées au sein du Groupe, quelles que soient les modalités de financement ou de déploiement.

Type de formation	Nombre de sessions	Nombre de personnes formées	Nombre d'heures de formation
Outil de réservation	78	340	324
Outils de gestion des approvisionnements et de facturation	42	117	255
Techniques de vente, produits, briefs agents ( <i>Call-Center</i> )	17	38	3 831
<b>TOTAL</b>	<b>137</b>	<b>505</b>	<b>4 410</b>

### Sensibilisation et formation des collaborateurs aux enjeux du développement durable

La communication auprès de tous les collaborateurs sur la démarche développement durable du Groupe se fait via différents outils et de façon récurrente tout au long de l'année. Ces outils sont : une newsletter interne Chlorophylle, diverses publications sur Intranet (vidéo, articles, etc.), des événements spécifiques autour du développement durable organisés au siège et via l'intranet. Des actions de sensibilisation

ciblées ont été organisées à l'occasion de la Semaine nationale du Développement durable en avril 2013. Une présentation des caractéristiques du futur Center Parcs du Domaine du Bois aux Daims en matière de performance environnementale du bâti, des mesures de protection de la biodiversité et des partenariats engagés avec la région, a notamment fait l'objet d'un événement au siège social et d'une communication spécifique sur l'intranet du Groupe. Par ailleurs, deux petits déjeuners thématiques sur l'intégration de la démarche de

développement durable aux process métiers ont été organisés : l'un à destination des responsables de projets immobiliers de toutes les marques sur le thème « Biodiversité et construction », l'autre sous forme d'atelier « Co-création » regroupant les équipes marketing de toutes les marques du Groupe.

Des sessions de formation spécifiques ont par ailleurs été menées tout au long de l'année 2012/2013 :

- 80 % des effectifs du call center France ont été formés aux enjeux de Groupe en matière de développement durable et aux actions spécifiques engagées à communiquer aux clients ;
- le personnel responsable des espaces verts et de la nature (EVN) sur les plus grands sites a bénéficié d'une formation spécifique sur la gestion différenciée des EVN.

Au total, sur l'exercice 2012/2013, 18 744 heures de formation en sécurité et environnement ont été comptabilisées.

## Santé, sécurité et bien-être au travail

La santé, la sécurité et le bien-être au travail des collaborateurs constituent un axe important de la politique sociale du Groupe.

Adaptées chaque année, les actions menées dans ce cadre répondent à un objectif de satisfaction des collaborateurs, intimement liée à celle des clients. En 2012/2013, sur les 3 volets, les principaux chantiers menés ont été les suivants :

### La sécurité :

- mise en place de formations auprès des collaborateurs de la maintenance, pour toutes les marques du Groupe, sur la prévention du risque légionnelle et la qualité des eaux des piscines ;
- action de sensibilisation à l'utilisation d'appareils respiratoires filtrants et aux risques de projection de produits dangereux via un document d'information didactique diffusé sur l'Intranet ;
- formalisation d'un processus visant à prévenir le risque d'agression des salariés dépositaires ou manipulant des sommes d'argent (employés de caisse, réceptionnistes, etc.).

L'objectif pour 2013/2014 est de revoir le mode de comptabilisation des indicateurs « sécurité » au niveau Groupe pour couvrir tous les types de contrats (y compris les contrats extras et saisonniers) par la mise en place d'un outil fiable de suivi et d'analyse des accidents.

Sécurité <sup>(1)</sup>	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Taux de fréquence des accidents de travail <sup>(2)</sup>	35	37	37
Taux de gravité des accidents <sup>(3)</sup>	ND	2,4	1,2

(1) Hors PV Espagne

(2) Nombre d'accidents suivis d'un arrêt d'au moins de 24 heures, pour un million d'heures de travail.

(3) Nombre de jours d'incapacité temporaire pour 1 000 heures de travail, pour des accidents suivis d'un arrêt d'au moins de 24 heures.

### La santé :

- Un plan d'actions de réduction de la pénibilité a été défini, en concertation avec les partenaires sociaux.

### Le bien être :

- Une démarche de mise en cohérence et de renforcement des actions relatives au bien-être au travail, incluant la Prévention des Risques Psycho Sociaux (RPS) a été lancée, avec des mesures telles que : formation des équipes des ressources humaines à la prévention des situations à risque, mise en place d'un baromètre social, questionnaire d'auto-évaluation du stress au travail, mise en place de « pause café » sur les sites ou d'une proposition de massage au siège, mise à disposition d'un numéro vert d'écoute psychologique, intervention de psychologues auprès des salariés lors de cellules de crise, ...

## Dialogue social et accords collectifs

Une instance représentative du personnel existe au niveau européen depuis 2011. Cette instance est composée de représentants des instances du personnel de l'ensemble des pays où le Groupe opère. Elle permet d'assurer un dialogue régulier sur des sujets transverses et stratégiques à l'échelle du Groupe.

Au niveau des pays (France, Pays-Bas, Belgique, Allemagne), des instances représentatives du personnel (CE, CHSCT, DP) sont en place depuis de nombreuses années et sont organisées au niveau national et/ou par site selon des spécificités adaptées aux organisations et aux législations locales.

Différents Accords d'Entreprise sont signés depuis plusieurs années, renforçant ainsi la culture de négociation et de dialogue social du Groupe. À titre d'exemple, les accords en vigueur sur le périmètre France sont les suivants :

Accord	Niveau de négociation	Année de signature	Durée de validité
Pénibilité au travail <sup>(1)</sup>	Tourisme (dont Adagio)	2012	3 ans à compter du 01/01/2012
Risque psycho-sociaux <sup>(1)</sup>	France (hors Senioriales)	2010	Accord de méthode
Participation	France (hors Senioriales)	2012	Indéterminée
Télétravail	Services Supports	2008	Indéterminée
GPEC (incluant la thématique de l'intergénérationnel)	France (hors Senioriales)	En cours de négociation	
Organisation du temps de travail	France (hors Senioriales)	2000	Indéterminée
Égalité hommes-femmes	France (hors Senioriales)	2011	Indéterminée
Handicap	France	2010	3 ans à compter du 01/01/2012

(1) Plan d'actions.

## Égalité des chances et diversité

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a une tradition très ancrée de diversité et d'égalité des chances. Dès 2009, Gérard Brémond, fondateur du Groupe, a signé la Charte de la diversité visant à prévenir la discrimination et à renforcer la diversité au sein des équipes.

Un accord sur l'égalité professionnelle femme-homme a été signé en 2012 sur le périmètre France. Négocié avec les partenaires sociaux, il porte sur 3 thèmes : l'égalité salariale, la promotion professionnelle et la mixité, l'articulation entre la vie professionnelle et la vie familiale.

La proportion de femmes au sein des effectifs témoigne de cet engagement car elle est majoritaire et a augmenté au cours de l'exercice 2012/2013 comparativement au précédent. La proportion des femmes dans l'encadrement est relativement stable et atteint pratiquement la moitié des effectifs. Concernant les postes à temps partiel, ils sont en majorité occupés par des femmes. Plusieurs facteurs expliquent cela : le recours volontaire à temps de travail adapté à une vie de famille après un congé maternité ou parental ou encore la spécificité de certains postes (métiers du nettoyage souvent à temps partiel).

Égalité professionnelle Femme-Homme <sup>(1)</sup>	2011/2012	2012/2013
Proportion des femmes au sein des effectifs du Groupe	61 %	66 %
Proportion des femmes dans l'encadrement	48 %	45 %
Pourcentage de postes à temps partiel dont proportion de postes occupés par des femmes	85 % <sup>(2)</sup>	76 %

(1) Au 30 septembre 2013.

(2) Uniquement CDI.

Par ailleurs, le Groupe est engagé activement depuis 2005 dans des actions en faveur de l'emploi et du maintien dans l'emploi des travailleurs handicapés (TH), par le biais d'accords collectifs. En 2012, une ambitieuse politique Handicap a été impulsée, afin d'homogénéiser les pratiques au niveau des différents périmètres et marques. Le bilan des actions déjà menées dans le cadre d'un Accord triennal a permis de mettre en lumière une augmentation significative du nombre de

TH présents au sein du Groupe. Sur l'exercice 2012/2013, le nombre de travailleurs handicapés a augmenté de 73 % comparativement au précédent. Cela explique par conséquent la hausse du nombre d'adaptations d'environnements de travail réalisées sur la période. Ces résultats ont été obtenus grâce à une implication forte de collaborateurs de différentes Directions, un pilotage efficace du projet et à une véritable impulsion et adhésion de la Direction Générale.

Handicap <sup>(1)</sup>	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Taux d'emploi direct des travailleurs handicapés (TH) <sup>(2)</sup>	2,23 %	2,31 %	3,3 %
Nombre de TH présents au 30/09	115	119	164
Nombre de salariés reconnus TH recrutés au cours de l'année	20	30	36
Nombre de personnes reconnues comme TH ayant bénéficié d'une adaptation de son environnement de travail <sup>(3)</sup>	12	16	24

(1) Périmètre : France.

(2) Personnes reconnues travailleur handicapé : personnes ayant une reconnaissance administrative du handicap en cours de validité, le cas échéant en cours de renouvellement. Proportion calculée sur la base des effectifs numériques au 30 septembre 2013.

(3) Adaptation de l'environnement de travail : aménagement de poste, de moyens de transports, d'horaire ou de tâches confiées.

Le Groupe mène une politique active et fortement volontariste auprès des jeunes afin de les former et de les accompagner dans le démarrage de leur vie active. Des actions sont développées tout au long de l'année :

- en 2012/2013, 13 sessions de formation en contrat de professionnalisation ont été proposées à 334 jeunes âgés de 16 à 25 ans. Conçues au regard des besoins et des métiers du Groupe (réception et hôtellerie, animations, activités physiques,...) , les contenus théoriques sont développés en partenariat avec 2 centres de formation : The Village Grand Ouest et JMSA Formation Conseil. 95 % des 137 jeunes ayant suivi une de ces formations en totalité ont obtenu leur diplôme. Près de 40 % de ces jeunes avaient à l'entrée de cette formation un niveau égal ou inférieur au Brevet. Par ailleurs, 50 % des jeunes ayant obtenu un diplôme ont trouvé leur premier emploi sur un des sites du Groupe ;
- dans le cadre d'une charte d'engagement de parrainage avec les collèges du 19<sup>e</sup> arrondissement de Paris (signée en 2011 pour une durée de 3 ans), une quinzaine d'élèves de 3<sup>e</sup> ont été accueillis dans les services du siège social : Services Généraux, Ressources Humaines, E-Commerce, Comptabilité, Achats et Développement Durable.

Un diagnostic complet de l'emploi des jeunes et des seniors a été réalisé au printemps 2012, permettant de dégager des objectifs ainsi qu'un plan d'actions pour les 3 prochaines années. Ces engagements ont été intégrés à l'Accord sur la Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (*en cours de négociation*). Ils permettent de structurer une démarche sur la thématique de l'intergénérationnel en favorisant l'emploi des jeunes (salariés âgés de moins de 26 ans strictement), l'embauche et le maintien dans l'emploi des seniors (salariés âgés de plus de 50 ans et plus) tout en assurant la transmission des savoirs. Les principaux objectifs identifiés pour les 3 prochaines années sont les suivants :

- recruter *a minima* 21 % des nouveaux arrivants en CDI, à un âge inférieur à 26 ans strictement ;
- recruter *a minima* 3 % de nouveaux arrivants en CDI à un âge égal ou supérieur à 50 ans ;
- maintenir la proportion actuelle des salariés de 50 ans et plus en CDI à hauteur de 18 % de l'effectif en CDI, *a minima*.

Répartition par âge des effectifs présents au 30 septembre 2013	2010/2011	2011/2012	2012/2013
Moins de 25 ans	16,6 %	13 %	19 %
25 à 45 ans	54,1 %	50,4 %	51 %
46 à 55 ans	29,3 %	27,5 %	21 %
Plus de 55 ans	8,4 %	9,1 %	9 %

## Satisfaction et attentes des collaborateurs

Dans la continuité du cycle d'évaluation biennale de satisfaction des collaborateurs du Groupe, une enquête interne a été réalisée auprès des collaborateurs de Center Parcs et Sunparks en Belgique, Pays-Bas et Allemagne, entre juin et septembre 2013. Elle leur a permis d'exprimer de nouveau leur niveau de satisfaction sur 51 items. Le taux de réponse a été de 60 %. Le résultat obtenu a démontré un taux de satisfaction de 91 % (80 % satisfaits et 11 % plus que satisfaits), soit une augmentation de 1 % par rapport aux résultats de la précédente enquête.

Sur la base de ce bilan, le précédent plan d'actions va être adapté en vue d'améliorer l'implication et la satisfaction des collaborateurs.

## Enjeux à venir

Dans le cadre du plan stratégique WIN 2016 du Groupe, 4 objectifs prioritaires ont été définis :

- la gestion de la performance qui vise à instaurer et développer une culture de la performance, de la reconnaissance et du courage managérial ;
- la gestion des talents qui vise non seulement à attirer de nouveaux talents mais surtout à les identifier en interne et à les développer dans l'entreprise ;
- le « modèle emploi » qui vise à maîtriser la masse salariale, en optimisant les coûts et en adaptant au mieux les ressources à l'activité ;
- la culture Groupe qui vise à redéfinir et repréciser les valeurs de l'entreprise pour renforcer l'identité, la cohésion collective, l'engagement et la motivation.

Ces 4 objectifs se déclineront tout au long de l'exercice 2013/2014 au travers d'une quarantaine d'actions concrètes destinées à renforcer la cohérence de l'action de la Direction des Ressources Humaines et à accompagner la transformation du Groupe et sa performance.

## RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

### Activité immobilière

La démarche de développement durable mise en place au niveau de l'activité immobilière du Groupe vise à réduire l'empreinte environnementale des ouvrages, tant en phase de construction que d'exploitation, et à valoriser les ressources du territoire *via* le recours aux entreprises locales. Elle impacte chaque étape de la réalisation d'un projet : choix du site, définition des plans de masse, conception architecturale, choix techniques, sélection des fournisseurs et entreprises pour la réalisation et la gestion du chantier.

La valeur ajoutée liée à la prise en compte des problématiques de développement durable sur les opérations immobilières s'observe de manière croissante. Elle contribue à la qualité des projets (prise en compte des contraintes d'exploitation en amont, anticipation des attentes des clients), à leur acceptabilité locale (concertation et prise en compte des attentes des parties prenantes locales). Elle contribue également à faciliter leur financement (demande croissante de labellisation énergétique de la part des acquéreurs individuels) et la recherche d'investisseurs.

À titre d'exemple, la certification HQE (Haute Qualité Environnementale) du futur Center Parcs dans la Vienne est à ce jour un élément constitutif de la valeur financière long terme du projet auprès des investisseurs.

### Les outils

Pour Pierre & Vacances et Center Parcs, les engagements environnementaux en matière de construction sont formalisés dans deux outils internes : *les Règles d'or de la construction durable* et *la Charte de chantier à faibles nuisances*. Ces documents font partie des pièces contractuelles des marchés de travaux et sont signés par tous les intervenants à l'acte de construire (des maîtres d'œuvre aux entreprises intervenantes).

#### *Les Règles d'or*

Les Règles d'or de la construction durable précisent le programme environnemental standard applicable à toutes les opérations de construction neuve et de rénovation immobilière. Elles sont en conformité avec les certifications Clef Verte et ISO 14001 déployées pendant la phase d'exploitation.

#### *La Charte de chantier à faibles nuisances*

La Charte de chantier à faibles nuisances vise à limiter les impacts négatifs de la construction au bénéfice de l'environnement, des ouvriers et des riverains. Les principales thématiques abordées sont la réduction des pollutions de proximité et des dégradations

environnementales (notamment en matière de biodiversité pour les projets implantés dans des zones naturelles), la gestion des déchets, la consommation des ressources (utilisation raisonnée de l'eau et de l'électricité), la gestion des risques encourus par les ouvriers et la réduction des nuisances causées aux riverains du chantier.

En 2012/2013, tous les projets de constructions neuves ont appliqué cette Charte. Cependant, les modalités de mise en œuvre sont spécifiques à chaque opération en fonction de sa taille et de l'organisation du chantier. Pour les projets de grande ampleur, comme Center Parcs ou Villages Nature, différents intervenants sont mobilisés pour garantir le respect de ces engagements lors du chantier. Pour le futur Center Parcs dans la Vienne, le RAQE (Responsable Assurance Qualité Environnement) dont le rôle est d'assurer et de contrôler la mise en œuvre de la Charte pendant le chantier, est intégré à l'équipe de Maîtrise d'œuvre d'exécution. Il est aidé dans cette mission par l'AMO (Assistant Maître d'Ouvrage) en charge de la certification HQE mais également par l'expert écologue pour les sujets spécifiques liés à la préservation de la biodiversité. Les entreprises intervenant sur le chantier sont quant à elles tenues d'identifier un référent environnemental au sein de leur équipe et de remettre un PAE (Plan d'Actions Environnement) qui précise les mesures prises pour répondre aux exigences de la Charte.

Sur le périmètre Adagio, les orientations techniques et les choix d'équipements et produits sont recensés dans un cahier des charges des nouvelles constructions qui intègre a minima les critères développement durable de l'Ecolabel Européen. Le cahier des charges est adapté en fonction des données réglementaires ou normatives du pays concerné qui ne peuvent en aucun cas, sauf pour des raisons d'incompatibilité vis-à-vis des normes locales, être inférieures à celles définies initialement.

### Certification de l'activité immobilière

Sur les projets phares à plus forts enjeux, la démarche de construction durable est renforcée. Elle est structurée et valorisée par des référentiels externes de certification environnementale (NF Bâtiment tertiaire, démarche HQE) ou des labels de performance énergétique (labels THPE ou BBC de la RT2005). Le choix de la certification se fait projet par projet.

Sur le périmètre France, toutes marques confondues, 464 unités de logements neufs livrés pendant l'exercice 2012/2013 ont été certifiées ou sont en cours de certification THPE, BBC ou HQE. Ce qui représente 91 % des logements livrés contre 52,10 % en 2011/2012.

Projets livrés en 2012/2013 <sup>(1)</sup>

Marque	Site	Nombre de logements	Livraison	Certification obtenue ou en cours
Pierre & Vacances Premium	AVORIAZ – Falaise	104	Décembre 2012	THPE
ADAGIO/ACCESS	LE HAVRE	111	Septembre 2013	BBC
Les Senioriales	ST AVERTIN (ville)	63	Juillet 2013	BBC
Les Senioriales	PONT AVEN	46	Septembre 2013	aucune
Les Senioriales	BASSAN	67	Juin 2013	BBC
Les Senioriales	ST LAURENT DE LA PREE	51	Juin 2013	THPE
Les Senioriales	JUVIGNAC (ville)	63	Septembre 2013	BBC

(1) Périmètre France

Concernant les projets menés hors de France, parmi les trois projets neufs livrés en 2012/2013 (Center Parcs Bostalsee, Adagio Liverpool et Adagio Cologne), l'Apartment hôtel Adagio Cologne (115 logements) a obtenu le label DCNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen).

Pour les rénovations lourdes, sont prises en compte les contraintes d'exploitation et la nécessité d'optimiser les coûts d'exploitation. Ainsi pour la rénovation d'une résidence à Biarritz réalisée au cours de l'exercice 2012/2013, ont été systématiquement choisis des produits améliorant les consommations de fluides et d'énergie : installation de détecteurs de présence dans les coursives, ampoules basse consommation aussi bien en parties communes que dans les logements, chasses d'eau double flux, électroménager moins énergivore-Classe A, etc. Les menuiseries extérieures ont également été remplacées pour améliorer l'isolation thermique. L'ensemble de ces mesures a permis de maintenir (voire d'améliorer) le niveau de consommation d'énergie mesurée dans les Diagnostics de Performance Énergétique (DPE), malgré la mise en place d'un système de climatisation réversible (indispensable pour le confort des occupants en période estivale). Les DPE réalisés dans deux appartements tests montrent une légère amélioration après les travaux : passant de 150,2 kWhEP/m<sup>2</sup>.an à 128,49 kWhEP/m<sup>2</sup>.an pour l'un et de 151,16 kWhEP/m<sup>2</sup>.an à 136,77 kWhEP/m<sup>2</sup>.an pour l'autre.

## Nouveaux projets

L'exercice 2012/2013 a également été marqué par le lancement de la construction d'un 5<sup>e</sup> Center Parcs français situé dans la Vienne, dont la livraison est prévue au printemps 2015, et la progression du projet Villages Nature situé à Marne-la-Vallée, dont la commercialisation a démarré.

Les principaux faits marquants concernant la mise en œuvre de la stratégie de développement durable pour ces deux projets sont :

- pour le Center Parcs Vienne :
  - réalisation des premières mesures de protection de la faune et de la flore du site avant travaux : mise en places des clôtures, transfert des amphibiens et des plaques de succise vers des zones non impactées par le chantier, destruction des espèces invasives,
  - obtention de la certification HQE pour les phases programme et conception pour les bâtiments du centre village, les cottages et la ferme ;

- pour Villages Nature :

- lancement du Comité Consultatif du Développement Durable avec une première réunion d'installation. Ce Comité a vocation, sous l'égide de la Préfète de Seine-et-Marne, de suivre et garantir la mise en œuvre des objectifs de développement durable du projet,
- mise en œuvre des premières mesures de préservation de la biodiversité : transfert des amphibiens, achats de 125 hectares de forêts en compensation du défrichement, localisation des 4 000 m<sup>2</sup> de mares à aménager à l'extérieur du site afin de favoriser la biodiversité,
- obtention du permis minier et signature des contrats de concession pour la géothermie : dès l'ouverture du site, la géothermie couvrira non seulement 100 % des besoins de chaleur de Villages Nature mais aussi près de la moitié de ceux des parcs Disney et du Disneyland Hotel, grâce à un réseau de chaleur reliant les deux sites.

## Exploitation touristique

La démarche développement durable mise en œuvre sur l'activité d'exploitation touristique est pilotée par la Direction du Développement Durable, nommant via les indicateurs environnementaux définis dans le Protocole de reporting. Le périmètre de ce dernier couvre l'ensemble des sites exploités par le Groupe au 30 septembre 2013, sauf mention particulière.

## Les outils de pilotage

### Outil d'auto-évaluation BEST!

Pour piloter la performance environnementale et de développement durable des sites exploités par le Groupe, la Direction du Développement Durable a mis en place il y a 4 ans, le dispositif BEST! (*Be Environmentally and Socially Tremendous !*) basé sur le principe de « PDCA » (*Plan, Do, Control, Act*). La planification et l'auto-contrôle s'effectuent annuellement grâce à un questionnaire d'auto-évaluation de la performance du site. Pour rendre compte des progrès accomplis, le niveau de la performance est évalué sur une échelle de 1 à 5 (1 correspondant à une connaissance de l'enjeu et 5 à une action exemplaire). Cet outil couvre les principaux enjeux environnementaux liés à l'activité touristique (gestion des fluides eau, énergie, déchets, gestion différenciée des espaces verts, approvisionnement en produits respectueux de l'environnement, communication, etc.).

L'accompagnement des sites par l'équipe développement durable se fait lors de visites sur sites ou à distance par un suivi téléphonique.

L'auto-évaluation BEST! permet également de :

- faire remonter certains indicateurs et bonnes pratiques relatifs à la performance environnementale des sites ;

- servir d'outil de management pour les Center Parcs dans le cadre de la certification ISO 14001.

En 2012/2013, pour poursuivre l'harmonisation de la démarche développement durable sur l'ensemble du Groupe, BEST! a été implémenté pour la première fois sur tous les sites exploités par le Groupe.

#### Résultats de la campagne d'auto-évaluation BEST! 2012/2013

Note moyenne sur 5

Enjeu 1	Organiser l'évaluation et l'amélioration continue	2,0
Enjeu 2	Impliquer les collaborateurs	1,7
Enjeu 3	Développer une politique sociale responsable	1,9
Enjeu 4	Sensibiliser les clients	2,4
Enjeu 5	S'intégrer dans la vie locale	2,3
Enjeu 6	Acheter des produits et services de manière responsable	1,2
Enjeu 7	Consommer efficacement l'énergie électrique	1,6
Enjeu 8	Optimiser le fonctionnement des installations de combustion	1,8
Enjeu 9	Produire efficacement les frigories	2,0
Enjeu 10	Consommer l'eau au juste besoin	1,7
Enjeu 11	Optimiser le tri, réduire et valoriser les déchets non dangereux	2,2
Enjeu 12	Dépolluer et traiter les déchets dangereux	2,3
Enjeu 13	Surveiller les rejets dans les réseaux d'eau et le milieu naturel	2,6
Enjeu 14	Diminuer l'impact des véhicules de fonction ou de service sur l'environnement	2,9
Enjeu 15	Appliquer une gestion différenciée des espaces verts et de nature	2,4
Enjeu 16	Proposer une offre alimentaire responsable (restaurant et supérette)	1,3

Nombre de sites auto-évalués : 306 (= 95 % des sites invités à participer à l'auto-évaluation en 2012/2013).

Le comparatif de ces résultats avec ceux de la campagne de l'exercice précédent n'est pas pertinent car pour déployer cet outil à l'ensemble du périmètre (y compris Center Parcs) le contenu du questionnaire a évolué pour tenir compte des différents process internes. Suite à cette dernière campagne, de nouveaux objectifs ont été fixés pour l'exercice 2013/2014. Ils concernent notamment le pilotage des consommations de fluides, la sensibilisation des clients et la gestion des déchets.

#### Labels et certifications touristiques

Alors que 85 % des Français interrogés estiment la démarche « tourisme durable » « intéressante » ou très « intéressante » (Altéa, 2009) et que 56 % des Français se déclarent prêts à privilégier un hébergement disposant d'un éco-label (Eurobaromètre, 2008), le Groupe s'est engagé en 2010 dans un programme de labellisation qui atteste de l'engagement de ses sites en faveur de l'environnement.

À ce jour 24 % du parc touristique du Groupe est écolabellisé ou certifié (contre 17,52 % il y a deux ans) :

- 42 sites des marques Pierre & Vacances, Maeva et Center Parcs sont labellisés Clef Verte et 5 nouveaux sites ont obtenu le label pour l'année 2014 ;
- 17 sites de la marque Adagio sont labellisés Ecolabel européen services d'hébergement touristique ;
- 18 Center Parcs sont certifiés ISO 14001.

Ces labels et certifications permettent non seulement de valoriser la démarche environnementale des sites auprès des clients mais

sont également des outils efficaces d'amélioration continue, complémentaires au système interne de pilotage BEST!.

#### Les enjeux spécifiques

Dans l'exploitation des sites, l'énergie, l'eau et les déchets sont les postes les plus impactants sur l'environnement.

##### Gestion de l'énergie

Les énergies représentent 11,5 % des charges d'exploitation des sites Pierre & Vacances (hors loyer, frais de siège et travaux), soit le quatrième poste de dépense après les frais de personnel (hors ménage), les frais de ménages et les charges de copropriété (hors fluides). Maîtriser les consommations énergétiques et diminuer la dépendance aux énergies fossiles est par conséquent l'un des axes de travail prioritaires du Groupe en matière de développement durable.

##### Les outils

Le relevé des indices de consommations est effectué mensuellement par les sites sur les compteurs des différents types d'énergies. Les outils de pilotage utilisés par les responsables techniques de chaque site varient en fonction des périmètres :

- Périmètre Center Parcs et Sunparks : les indices de consommations sont compilés dans un document Excel. Le responsable technique contrôle les relevés d'indices et apporte une vigilance particulière sur les postes fortement consommateurs. Une comparaison avec l'année antérieure à la même période est effectuée en prenant en compte les températures et le taux d'occupation. Les écarts



significatifs font l'objet d'une analyse. 15 villages sont également équipés d'EVIEW, outil automatique de mesure des consommations qui permet d'effectuer des contrôles complémentaires. Les volumes de consommations sont envoyés mensuellement au contrôle de gestion et comparés avec les factures mensuelles.

- Périmètre Pierre & Vacances toutes marques confondues et Adagio France : ICARE est l'outil interne de suivi des indices de consommations utilisé sur ce périmètre. Cet outil initialement développé pour répondre aux besoins du contrôle de gestion, est progressivement revu afin d'en faire un outil de pilotage dynamique pour suivre et gérer au mieux les consommations d'eau et d'énergie des sites. Comme pour Center Parcs, les directeurs ou responsables techniques des sites renseignent mensuellement les indices de consommation directement dans l'outil qui calcule automatiquement le volume et le coût des consommations d'eau

et d'énergie. Les écarts doivent être justifiés par chaque site et ces explications sont analysées par les directeurs régionaux et la direction maintenance.

- Périmètre Pierre & Vacances Espagne : les indices de consommations sont compilés dans un document Excel.
- Certaines résidences Adagio, notamment celles situées en dehors de la France, effectuent le suivi des indices de consommation sur l'outil OPEN mis à leur disposition par le groupe Accor.

#### Les consommations

Malgré une augmentation de 20 % du nombre de sites en exploitation par rapport à l'exercice précédent, le volume total des consommations d'énergie n'augmente que de 7 %. La consommation par semaine d'occupation affiche une tendance à la baisse qui devra être vérifiée au cours des prochains exercices.

#### Volumes des énergies finales consommées

	CP Europe			PV Tourisme Europe			Groupe		
	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013	2010/ 2011	2011/ 2012 <sup>(1)</sup>	2012/ 2013 <sup>(2)</sup>
Nombre de sites inclus dans le périmètre :	21	21	23	208	218	263	229	239	286
<b>Total énergies (MWh)</b>	<b>654 401</b>	<b>634 592</b>	<b>670 326</b>	<b>226 820</b>	<b>228 509</b>	<b>257 316</b>	<b>881 221</b>	<b>863 101</b>	<b>927 642</b>
Volume d'énergies (kWh)/semaine d'occupation <sup>(3)</sup>	1 351	1 354	1 337	411	332	311	1 109	726 <sup>(4)</sup>	698
Electricité (MWh)	141 368	142 022	138 010	194 627	198 261	219 503	335 995	340 283	357 513
Gaz (MWh)	497 057	478 215	513 212	17 674	13 741	17 232	514 731	491 956	530 444
Chaufferie bois (MWh)	15 976	14 355	14 483	0	921	0	15 976	15 276	14 483
Fioul (litre)	0	0	400 798	1 118 023	971 524	1 195 034	1 118 023	971 524	1 595 832
Chaleur urbaine (MWh)	0	0	0	3 372	6 821	8 592	3 372	6 821	8 592

(1) En 2011/2012 ont été exclus : le Center Parcs Nordseeküste, les sites Adagio Access et certains Adagio, soit 3 % de la capacité totale d'hébergement du Groupe (en nombre de lits).

(2) En 2012/2013 sont exclus : sites Adagio, notamment hors France, soit moins d'1 % de la capacité totale d'hébergement du Groupe (en nombre de lits).

(3) Semaine d'occupation : un séjour d'une semaine quels que soient le nombre de personnes et la typologie d'appartement.

(4) Le chiffre figurant dans le rapport annuel 2011/2012 a été recalculé comme une moyenne simple et non pas une moyenne pondérée.

#### Optimisation des consommations

Afin d'optimiser le pilotage des consommations sur le périmètre Center Parcs et Sunparks, une formation de l'ensemble des responsables techniques est prévue sur l'exercice 2013/2014.

Un réglage automatique de la ventilation des cuisines est en test sur le site Center Parcs Kempervennen. Si les résultats sont positifs, le dispositif sera déployé sur l'ensemble des villages.

Une nouvelle version de l'outil ICARE est prévue en 2014 sur le périmètre Pierre & Vacances France. Elle permettra d'optimiser le pilotage des consommations en intégrant notamment la visualisation graphique des consommations et le calcul des volumes consommés en fonction des taux d'occupation. Une fiabilisation des données de 2012/2013 est effectuée afin de les intégrer comme données de référence dans la nouvelle version de l'outil.

Sur le périmètre Pierre & Vacances Espagne, les mesures d'optimisation des volumes d'énergie consommés sont les suivantes : installation d'ampoules LED dans les espaces communs et pour l'éclairage des piscines des sites de Torremolinos et d'Estepona, remplacement des climatiseurs défectueux par des modèles moins consommateurs, installation de détecteurs de présence au niveau de la climatisation sur le

site de Séville, sensibilisation du personnel de maintenance et de ménage à l'extinction des climatisations dans les appartements inoccupés, achat d'appareils électroménagers de classe A et A+.

#### Les énergies renouvelables

Les énergies renouvelables représentent une faible part des consommations d'énergie du Groupe. La diversification des sources énergétiques se fait principalement à l'occasion des nouveaux projets (choix de chaufferies bois pour le Center Parcs de Moselle et les nouvelles constructions à Avoriaz).

L'intégration des énergies renouvelables aux sites existants est freinée par :

- la faible capacité d'investissement du Groupe sur des installations avec un long retour sur investissement ;
- la structure juridique de l'exploitation : le Groupe n'étant que gestionnaire des sites touristiques, chaque projet doit être soumis au vote des copropriétaires.

En complément du recours direct aux énergies renouvelables, les Apart'hôtels Adagio éco-labellisés et l'ensemble des Center Parcs compensent l'utilisation de l'énergie fossile par l'achat de certificats

verts, à hauteur de 50 % pour les sites Adagio et 100 % pour les Center Parcs, sur volume total d'énergie consommée.

Le Groupe implique également ses clients dans l'utilisation raisonnée des énergies via une sensibilisation aux éco-gestes durant le séjour.

### Gestion de l'eau

« Consommer l'eau au juste besoin » et « surveiller les rejets dans le milieu naturel » sont deux enjeux intégrés dans le système de management interne BEST! et pilotés également par la Direction de la Maintenance.

### Les outils

Le pilotage et l'analyse mensuels des volumes d'eau consommés sont effectués dans le même outil que les énergies (propre à chaque périmètre).

### Les consommations

Au niveau Groupe, la consommation annuelle 2012/2013 a baissé de 3 % malgré l'accroissement du périmètre. Cette tendance à la baisse s'explique en partie par une politique active de recherche de fuites mais également par la fiabilisation des données qui doit se poursuivre en 2013/2014.

Les données consolidées montrent également que la France est le pays d'implantation du Groupe pour lequel la consommation d'eau des sites est la plus importante. Cependant, en termes de volumes consommés par semaine d'occupation, l'Espagne est le premier pays consommateur d'eau du Groupe suivi de la Belgique et des Pays-Bas. Cela s'explique notamment par les nombreux espaces aquatiques et piscines présents sur ces périmètres. Cette analyse montre qu'une vigilance accrue devra être portée au niveau des consommations de l'Espagne, zone particulièrement sensible en matière de stress hydrique.

Volumes d'eau consommée	CP Europe			PV Tourisme Europe			Groupe		
	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013	2010/ 2011	2011/ 2012 <sup>(1)</sup>	2012/ 2013 <sup>(2)</sup>
Nombre de sites inclus dans le périmètre :	21	21	23	208	218	263	229	239	286
<b>Total eau (m<sup>3</sup>)</b>	<b>3 321 209</b>	<b>3 067 646</b>	<b>3 117 446</b>	<b>2 991 690</b>	<b>3 468 467</b>	<b>3 231 259</b>	<b>6 312 899</b>	<b>6 536 113</b>	<b>6 321 300</b>
Volume d'eau (m <sup>3</sup> )/semaine d'occupation <sup>(3)</sup>	6,90	6,55	6,22	4,50	5,03	3,90	5,7	5,50 <sup>(4)</sup>	4,75

(1) En 2011/2012 ont été exclus : le Center Parcs Nordseeküste, les sites Adagio Access et certains Adagio, soit en tout 3 % de la capacité totale d'hébergement du Groupe (en nombre de lits).

(2) En 2012/2013 sont exclus : uniquement quelques sites Adagio encore, notamment hors France, soit moins d'1 % de la capacité totale d'hébergement du Groupe (en nombre de lits).

(3) Semaine d'occupation : un séjour d'une semaine quels que soient le nombre de personnes et la typologie d'appartement.

(4) Le chiffre figurant dans le rapport annuel 2011/2012 a été recalculé comme une moyenne simple et non pas une moyenne pondérée.

### Optimisation des consommations

Les principaux postes de consommation d'eau sont les hébergements, l'arrosage des espaces verts, les piscines et espaces aquatiques.

- Au niveau des hébergements, des équipements hydro-économiques sont installés dans les bâtiments neufs et lors des rénovations. 147 sites sur 180 ont attesté être équipés d'économiseurs d'eau sur les robinets et les pommeaux de douche, et 137 de réducteurs de volume de chasse, lors de la dernière campagne d'auto-évaluation BEST!. En complément, les clients et collaborateurs sont sensibilisés aux éco-gestes par des supports dédiés disponibles à l'accueil des résidences et dans les espaces réservés au personnel. Une formation des responsables techniques sur le pilotage des volumes est prévue en 2013/2014 sur le périmètre Center Parcs et Sunparks. Sur le périmètre Pierre & Vacances, la version 2014 de l'outil ICARE permettra d'optimiser le pilotage des volumes par les responsables techniques.
- Au niveau des espaces verts, les équipes appliquent des règles d'utilisation raisonnée de l'eau (ex. horaires d'arrosage adaptés en fonction de l'ensoleillement) et certains sites sont équipés de récupérateurs d'eau de pluie utilisée pour arroser, nettoyer ou abreuver les animaux des petites fermes. Par ailleurs, une analyse de la consommation d'eau pour l'arrosage des plantes tropicales dans les Aquamundos, réalisée pendant l'exercice 2012/2013, a permis de montrer que sa part est faible (en moyenne 0,51 % du volume total consommé) et ne représente donc qu'un enjeu secondaire pour le Groupe.
- Pour les piscines et tout particulièrement les installations aquatiques des Center Parcs, des actions spécifiques sont mises en place. L'eau de lavage des filtres est par exemple nettoyée par

un système d'épuration par osmose inverse puis réinjectée dans les bassins en complément d'apport d'eau neuve. En place sur 7 sites (Bispinger, Nordseekuste, Hochsauerland, Eemhof, Vossemeren, Lac d'Ailette et Trois Forêts), et progressivement installé sur les autres domaines, ce système permet de réaliser une économie de 10 000 euros à 20 000 euros par domaine et par an (en consommation d'eau potable, traitement des eaux et chauffage).

### Gestion des déchets

Les études menées sur la gestion des déchets du Groupe toutes marques confondues montrent qu'une nuitée équivaut en moyenne à 1 kg de déchets produit.

Au-delà des déchets générés par l'exploitation du site, une part importante des déchets est produite par les clients. Le Groupe concentre donc ses efforts sur la mise en place d'équipements qui facilitent le tri et sur la sensibilisation des clients et des collaborateurs. En effet, lors de la dernière campagne BEST!, 251 sites sur 265 ont attesté être équipés de poubelles de tri et d'encourager les clients à trier.

Pour les résidences situées en France, l'enlèvement des déchets est assuré par les services de la collectivité. Les sites Pierre & Vacances respectent le code de tri local. Cependant, les organismes chargés de la collecte ne sont pas en mesure de communiquer les volumes de déchets collectés en absence de pesées spécifiques aux résidences du Groupe.

À la différence des résidences qui bénéficient des services municipaux, les Center Parcs travaillent avec des prestataires privés pour l'enlèvement et le traitement de tous les déchets d'exploitation ce qui facilite le suivi des taux de tri et de valorisation des déchets.

Le taux de tri consolidé sur 23 domaines Center Parcs et Sunparks en France, Belgique, Pays-Bas et Allemagne, est passé de 27,9 % en 2011/2012 à 29,3 % en 2012/2013 (proche de l'objectif fixé pour 2012/2013 de 30 %), soit une amélioration de 5 %. Cependant à ce jour, le volume des déchets dangereux ne peut pas être communiqué

exhaustivement pour l'ensemble des Center Parcs et Sunparks mais ceci constitue un objectif pour l'exercice 2013/2014. Au-delà de l'intérêt environnemental, augmenter la part du tri permet également de réduire le coût de traitement des déchets.

Production de déchets <sup>(1)</sup>	2011/2012	2012/2013
Nombre de sites inclus dans le périmètre	22	23
Volume total des déchets produits (tonnes)	14 943	14 410
Ratio volume de déchets produits par nuitée (kg / nuitée)	1,02	0,95
Taux de tri	27,9 %	29,3 %
<b>Répartition des différentes catégories de déchets :</b>		
Déchets industriels banals (DIB) non triés	72,1 %	70,7 %
Verre	10,0 %	12,8 %
Carton / papier	9,8 %	10,9 %
Déchets verts	3,3 %	3,0 %
Autres déchets triés (dont les déchets dangereux)	4,8 %	2,6 %

(1) Périmètre : tous les Center Parcs et Sunparks, en France, Belgique, Pays-Bas et Allemagne.

Concernant la collecte des Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques (DEEE), le Groupe a signé en juillet 2013 un contrat cadre avec l'éco-organisme Éco-systèmes, pour le périmètre France. 2 tonnes ont déjà été collectées entre les mois de juillet et septembre. En Belgique, le contrat a été passé avec la société Recupel. Ces déchets collectés sont ensuite dépollués et revalorisés dans des filières appropriées. Les dispositifs existent déjà pour la collecte des piles et accumulateurs, ampoules, cartouches d'encre et huiles usées. Les volumes collectés ne sont pour le moment pas consolidés au niveau de Groupe.

### Changement climatique

Le Groupe a fait une première évaluation des émissions globales liées à ses activités en 2008 selon la méthodologie du Bilan Carbone®. Cette cartographie des principaux postes d'émissions directes et indirectes a montré que le déplacement des clients représentait près des trois-quarts des émissions de l'entreprise. Cette donnée est à relativiser car l'offre de tourisme de proximité présente en soi une empreinte carbone réduite. En effet, une étude comparative du bilan carbone

« transport » prévisionnel des visiteurs de Villages Nature par rapport à la même clientèle se rendant sur des destinations de baignade alternatives en France et en méditerranée, menée en 2013, a conclu que même en intégrant l'amortissement des infrastructures ludiques (Aqualagon), l'empreinte carbone « transport » de Villages Nature était près de 4 fois inférieure. Le sujet des émissions de CO<sub>2</sub> liées aux transports des visiteurs reste un enjeu important pour le Groupe mais qui ne peut être traité que sur le long terme.

L'empreinte carbone du Groupe a été revue sur l'exercice 2012/2013 pour répondre à l'article 75 de la loi française n°2010-788, relative au bilan des émissions de gaz à effet de serre obligatoire. Des bilans ont été réalisés pour trois entités juridiques : PVCP Resorts, PVCP Résidences Exploitation et GIE PVCP Services et calculés sur les deux scopes obligatoires et partiellement sur le troisième (cf tableau qui suit). Un plan d'actions de réduction de ses émissions a été établi en décembre 2012 pour une durée de 3 ans (l'ensemble des bilans et des plans d'actions associés est disponible sur le site internet du Groupe : [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)).

## Bilan des actions menées pendant l'exercice 2012/2013 sur les différents postes d'émissions :

Catégorie d'émissions	Poste d'émissions	Actions menées en cours de l'exercice fiscal 2012/2013
Émissions directes	Émissions directes des sources fixes de combustion	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fiabilisation de l'outil de reporting et suivi périodique des consommations et signalement des anomalies</li> <li>• Sensibilisation des salariés et des clients aux économies d'énergie sur les sites. Nouveaux supports de communication sur les éco-gestes diffusés (périmètre Pierre &amp; Vacances France et Espagne)</li> <li>• Lancement du test d'un système de réglage automatique de la ventilation dans les grandes cuisines chez Center Parcs</li> </ul>
	Émissions directes des sources mobiles à moteur thermique	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baisse de 39 % du nombre de kilomètres parcourus en véhicules de location (périmètre : GIE PVCP Service, PVCP Distribution, Adagio, PVCP Résidences et Resorts France)</li> <li>• Mise en service d'une flotte de Mitsubishi 40 i-MiEV, voitures 100 % électriques nouvelle génération, sur les domaines Center Parcs belges dans le cadre d'un partenariat avec Eneco (fournisseur d'énergie durable en Belgique)</li> <li>• Sensibilisation du personnel des sites aux bonnes pratiques d'éco-conduite et d'entretien des véhicules de service ou professionnels <i>via</i> le système de management BEST!</li> </ul>
	Émissions directes fugitives	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventaire du gaz frigorigène R22 sur le périmètre Center Parcs et Sunparks Europe pour le supprimer définitivement</li> </ul>
Émissions indirectes associées à l'énergie	Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimisation des tensions électriques sur l'ensemble des sites</li> <li>• Mise en place d'une extinction automatique des luminaires dans les bureaux sur le temps de déjeuner, remplacement des Blocs Autonomes d'Éclairage de Sécurité (BAES) par BAES à LED, remplacement des <i>dry-cooler</i> au siège social à Paris</li> <li>• Remplacement des éclairages et équipements par des équipements basse consommation lors de la rénovation de la résidence de Biarritz</li> </ul>
	Émissions indirectes liées à la consommation de vapeur, chaleur ou froid	Actions identiques au poste « Émissions directes des sources fixes de combustion » sur les économies d'énergie de chauffage
	Autres émissions indirectes	Autres émissions liées à l'énergie
	Achats de produits ou services	Imprimés <sup>(1)</sup> : baisse du volume total des copies et des impressions de 17 % par rapport à l'exercice précédent au siège social
	Déchets	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimisation du tri des déchets <i>via</i> la sensibilisation et le remplacement des équipements et de collecte pour favoriser le recyclage (cf. paragraphe déchets)</li> <li>• Sensibilisation du personnel et des prestataires à la réduction des déchets <i>via</i> le pilotage du Bail Vert du siège à Paris</li> <li>• Nouveaux partenariats signés pour la récupération des déchets d'équipements électriques et électroniques en France ÉCO-SYSTÈMES et en Belgique avec RECUPEL</li> <li>• Mise en place de la récupération des ampoules et collecte des piles (90 kg des piles usagées collectées par COREPILE), du mobilier (9,22 tonnes de mobiliers collectées par VALDELIA) et des cartouches d'encre (781 kg cartouches collectés par le consortium CONIBI) au siège</li> </ul>
	Déplacements professionnels (train et avion)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baisse du volume total des émissions liées au déplacement en avion de 23 % et en train de 16 % (périmètre : GIE PVCP Service, PVCP Distribution, Adagio, PVCP Résidences et Resorts France)</li> <li>• Intensification de l'utilisation des outils collaboratifs avec la mise à disposition des nouvelles salles de visioconférence</li> </ul>

(1) Seule catégorie d'achat intégrée dans le bilan des émissions de GES à cause d'une politique spécifique mise en œuvre par le Groupe, structurée par les Règles d'or des imprimés durables et responsables.

Les actions concernant le siège à Paris ont été menées dans le cadre du Bail Vert, signé en 2009 avec le bailleur et le gestionnaire des locaux. Ce dispositif piloté par un Comité rassemblant les 3 parties prenantes, fixe des objectifs annuels et pilote des plans d'actions. Le bilan de l'exercice 2012/2013 par rapport à 2011/2012 montre une amélioration de la

performance environnementale du siège : baisse de volume de gaz de 10 %, baisse de volume d'électricité de 21,45 % dans les bureaux et de 37,21 % dans le parking et le volume de déchets papier/carton de 37,04 %. Seul le volume de déchets industriels banals a augmenté de 9,15 %, enclenchant une recherche de causes et sensibilisation des acteurs concernés.

Volume des émissions de CO <sub>2</sub> e <sup>(3)</sup>	CP Europe			PV Tourisme Europe			Groupe		
	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013	2010/ 2011	2011/ 2012	2012/ 2013	2010/ 2011	2011/ 2012 <sup>(1)</sup>	2012/ 2013 <sup>(2)</sup>
Nombre de sites inclus dans le périmètre	21	21	23	208	218	263	229	239	286
Émissions de GES (en tonnes CO <sub>2</sub> e)	155 676	149 298	157 744	18 271	25 940	33 954	173 947	175 238	191 698

(1) En 2011/2012 ont été exclus : le Center Parcs Nordseeküste, les sites Adagio Access et certains Adagio, soit en tout 3 % de la capacité totale d'hébergement du Groupe (en nombre de lits).

(2) En 2012/2013 sont exclus : uniquement quelques sites Adagio, notamment hors France, soit moins d'1 % de la capacité totale d'hébergement du Groupe (en nombre de lits).

(3) Liées aux besoins énergétiques du Groupe.

### Gestion de la biodiversité

Le capital naturel des sites est un atout majeur pour le Groupe car il contribue à leur attractivité. Les enjeux prioritaires en matière de biodiversité sont les suivants :

- s'adapter au contexte écologique et réglementaire évolutif des sites (présence d'espèces protégées, corridors écologiques, etc.) ;
- concilier l'activité touristique avec la préservation et la valorisation de la biodiversité.

Près de 25 % des sites du Groupe disposent d'espaces verts et de nature (jardins, forêts) de plus de 2 000 m<sup>2</sup> ce qui en fait un gestionnaire d'espaces verts et de nature à part entière. Conscient des enjeux d'un management raisonné de ces espaces, le Groupe a initié en 2008 une gestion différenciée des espaces verts et de nature. L'objectif est de limiter l'impact sur l'environnement de l'entretien de ces espaces : utilisation raisonnée des produits phytosanitaires, arrosage adapté aux conditions climatiques, fauches et tontes tardives, plantation d'une palette végétales diversifiée, bois mort laissé sur place, etc.

Dans le cadre de la mise en œuvre des plans de gestion différenciée, en janvier 2013, les sites Center Parcs et Sunparks ont mis en place le suivi de leur volume de produits phytosanitaires. L'objectif est de diminuer de 30 % l'utilisation d'herbicides d'ici octobre 2014.

Par ailleurs, l'auto-évaluation BEST! 2012/2013 toutes marques confondues montre que parmi 107 sites répondant à la question, 100 affirment que leur équipe en charge des espaces verts et de nature (interne ou externe) utilise des méthodes alternatives aux produits chimiques pour lutter contre les herbes indésirables et les insectes (aucune utilisation de désherbant hors voirie).

Le Groupe porte à la connaissance de ses clients les actions mises en place pour favoriser le maintien et le développement de la faune et de la flore de ses sites. Cela passe notamment par une campagne de communication mise en place en juin 2013. 19 sites et domaines ont ainsi affiché leurs actions par l'installation de panneaux de signalétique personnalisés : « Ici, nous laissons la nature évoluer à son rythme », « Nous laissons volontairement certains éléments naturels. Car ils sont utiles : ils constituent un habitat pour la faune et la flore », « Ici, nous pratiquons la fauche tardive. Cela limite le dessèchement des pelouses et favorise la biodiversité ».

## RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

### Dialogue avec les parties prenantes

Le Groupe a toujours entretenu des relations étroites avec ses parties prenantes notamment avec les acteurs locaux des territoires où il est implanté. Le dialogue avec ses parties prenantes s'est cependant développé ces dernières années et n'a cessé de prendre une part croissante dans la définition de la stratégie du Groupe : partenariat stratégique avec le WWF France de 2005 à 2010, travail collaboratif avec 18 représentants des parties prenantes du Groupe sur les ambitions en matière de développement durable en 2011, etc.

Par ailleurs, le Groupe échange régulièrement avec ses parties prenantes *via* :

- les consultations des riverains et un travail en partenariat avec les collectivités et les associations locales dans le cadre de développement des nouveaux projets (voir § Participation au dynamisme économique local) ;
- l'évaluation et l'accompagnement de ses fournisseurs (voir § Achats responsables) ;
- l'écoute et un dialogue récurrents avec les clients et propriétaires (voir § Relation avec les clients et propriétaires) ;
- les réponses aux grilles d'évaluation extra-financière envoyées par ses investisseurs.

### Participation au dynamisme économique local

Avec plus de 300 sites répartis dans 8 pays, la présence ou l'implantation d'un nouveau site du Groupe représente un important levier de développement pour les territoires.

Cette démarche d'ancrage territorial repose sur une relation de proximité et de partenariat avec les collectivités, les habitants, les associations environnementales et patrimoniales et les acteurs économiques des régions. Elle passe par la création d'emploi directs et indirects non délocalisables et par le recours à des entreprises locales pendant les phases de construction et d'exploitation.

### Recrutements locaux et retour à l'emploi

Le Groupe travaille en partenariat étroit avec les relais d'emploi locaux. Pour le Center Parcs de Vienne qui ouvrira ses portes en été 2015, les relais locaux de *Pôle Emploi* sont impliqués dans l'identification des candidats et la définition des formations nécessaires pour adapter leurs compétences aux besoins du site. Un effort est tout particulièrement porté sur les personnes en recherche d'emploi. Cette étroite collaboration avec les acteurs locaux avait porté ses fruits pour le Center Parcs de Moselle ouvert en 2010 : 610 emplois ont été créés lors de son ouverture et ont principalement profité à des

Lorrains (91 % des recrutements) et à des chômeurs ou bénéficiaires des minimas sociaux (62,5 %). 76 % des postes étaient des contrats à durée indéterminée et 61 % à temps plein. En Allemagne, 85 salariés issus des bassins d'emplois locaux ont été embauchés par le Center Parcs de Bostalsee, ouvert en juillet 2013.

## Des retombées économiques locales avérées

Une étude menée cette année par le cabinet Utopies a permis de valoriser les retombées économiques locales du Center Parcs de Moselle. Sur l'exercice 2011/2012, le site a généré 26 millions d'euros de PIB en Lorraine et Alsace, dont 18 millions pour la Moselle. Au-delà des emplois directs liés au fonctionnement du site, on estime à 267 le nombre de postes indirects ou induits en Lorraine et Alsace, dont 158 postes indirects chez les fournisseurs de premières ligne (fournisseurs du site et entreprises bénéficiant des dépenses des clients hors du domaine), 35 postes indirects dans les fournisseurs de 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> rang, 74 postes induits dans l'économie marchande grâce aux dépenses de consommation des ménages (des salariés du site, des propriétaires de cottage habitant le département, des sous-traitants, ...).

## Achats locaux

Le Groupe participe également au dynamisme économique des régions où il s'implante par le recours aux entreprises locales pendant les phases de construction et d'exploitation. Depuis le lancement des consultations d'entreprises pour le futur Center Parcs dans la Vienne et de la région Poitou-Charentes. Au niveau Groupe, pour l'ensemble des projets menés par Pierre & Vacances Développement et Les Senioriales, la part des fournisseurs et sous-traitants locaux avec lesquels le Groupe a contracté pendant la phase de construction fait l'objet d'un indicateur de suivi et a atteint 41 % sur l'exercice 2012/2013. Un fournisseur est considéré comme local s'il se situe dans le même département que le projet ou si la distance entre les deux villes-préfectures des départements où se situent le projet immobilier et le fournisseur, est inférieure ou égale à 100 km. Si le projet ou le fournisseur est situé hors France, c'est uniquement le périmètre de 100 km autour de l'implantation du projet immobilier qui est pris en compte. Une réflexion sur la pertinence de cet indicateur est en cours : répartition de la part de ces fournisseurs en fonction de la catégorie d'achats notamment.

## Achats responsables

La Direction des Achats gère environ 70 % des achats du Groupe représentant au global, pour l'exercice 2012-2013, environ 650 millions d'euros. Les 30 % restants sont effectués directement par les sites auprès de fournisseurs qui ne font pas l'objet de contrats cadres Groupe, contrats sur lesquels s'appliquent la démarche d'achats responsables. Par ailleurs, 99 % des achats sont effectués auprès de fournisseurs européens, dont 62 % situés en France.

La Direction des Achats a structuré sa démarche d'achats responsables dès 2007 en l'organisant autour de deux axes : le choix de produits et services avec une valeur ajoutée sociale ou environnementale et la sélection de fournisseurs engagés dans une démarche d'amélioration continue sur les enjeux de développement durable.

## Premier axe : les fournisseurs

Afin de maîtriser les risques, les critères financiers ainsi que le respect des exigences réglementaires sont évalués au moment des appels d'offres. La démarche d'achats responsable va au-delà et vise

à favoriser les fournisseurs qui ont mis en place une démarche de développement durable structurée. Cette analyse se fait à travers un questionnaire dédié envoyé lors de chaque appel d'offres. Cet outil permet d'engager le dialogue avec les fournisseurs sur ces enjeux mais les résultats ne sont pas discriminants.

En 2012/2013, le taux de retour de ce questionnaire est de 39 % contre 60 % lors de l'exercice précédent (à noter qu'en 2011/2012, le questionnaire était envoyé également lors des consultations). Ceci est dû à une prépondérance des appels d'offres menés dans le secteur de la construction auprès de petites entreprises qui sont moins habituées à participer à ce type d'évaluation. 69 % des fournisseurs, contre 79 % lors de l'exercice précédent, ont obtenu une note supérieure ou égale à la moyenne.

Pour 2013/2014, l'objectif est de requalifier la base de fournisseurs Groupe et d'adapter la méthode et les outils d'évaluation en fonction de leur taille (étude documentaire, envoi d'un questionnaire allégé ou intégration de quelques questions clés et ciblées aux appels d'offres).

## Deuxième axe : les produits & services

L'objectif est de diminuer l'impact global des achats du Groupe sur le changement climatique et l'épuisement des ressources naturelles et d'assurer la santé et la sécurité des consommateurs. Pour cela, des prescriptions sociales et environnementales sont intégrées aux appels d'offres (2 critères minimums choisis en concertation avec la Direction du Développement Durable) et au travail du Quality Drive, une instance interne qui définit les standards Groupe en matière de produits et services.

Pour maîtriser les risques sur la santé et la sécurité des utilisateurs, les produits sensibles pour les clients (mobilier, vaisselle, etc.) font l'objet de tests qualité avant approbation. En aval, les prestations sensibles (linge, ménage, etc.) font l'objet d'un suivi rigoureux.

Pour 2013/2014, l'action va se concentrer sur les familles d'achats prioritaires sélectionnées en fonction de leur sensibilité par rapport aux enjeux développement durable du Groupe et du levier d'influence de la Direction Achats. Les critères correspondent au niveau de performance environnementale ou sociale minimum attendu pour répondre aux exigences des labellisations (ex. Clef Verte, HQE, etc) ou des standards internes du Groupe (ex. Règles d'or de la construction).

## Audit des fournisseurs

Lors d'approvisionnements directs auprès de fournisseurs situés dans les pays jugés « à risques », définis par *The Business Social Compliance Initiative* (ce qui représente moins d'1 % des achats effectués en 2012/2013), le Groupe applique le principe de précaution et ses fournisseurs sont systématiquement audités par une tierce partie en s'appuyant sur le référentiel SA 8000 et sur un questionnaire environnemental développé par le Groupe. L'objet de ces audits est de vérifier entre autres si le fournisseur respecte les principales stipulations en droit de travail (interdiction du travail des enfants et du travail forcé, respect de la liberté d'association, rémunération et condition de travail, etc.). Lors de l'exercice écoulé, l'ensemble des dépenses réalisées dans les pays à risque a été réalisé auprès de fournisseurs audités.

## Achats auprès du secteur protégé et adapté

Les achats effectués auprès des fournisseurs issus du secteur protégé et adapté font également partie des achats responsables. La Mission Handicap du Groupe a mis en place un Guide de conduite destiné aux acheteurs. En 2012/2013, le montant des dépenses facturées par ces

fournisseurs a atteint 221 836 euros HT (40 % d'augmentation depuis l'exercice 2010/2011).

## Relations avec les fournisseurs

Afin d'améliorer les relations avec ses fournisseurs, le Groupe s'est engagé, à travers la signature de la Charte des achats responsables en juin 2012, à mettre en place de bonnes pratiques notamment en matière d'équité financière, de prévention des risques de dépendances, d'appréciation du coût global, d'intégration des problématiques environnementales et de respect du principe de territorialité. Certains fournisseurs, particulièrement les PME, ont déjà fait objet de mesures particulières de soutien pour éviter une défaillance.

## Loyauté des pratiques

Si l'on considère l'index 2012 de l'ONG *Transparency International* qui définit la liste des pays à risques, le Groupe est présent dans un seul des pays mentionné, à savoir le Maroc. La construction au Maroc n'a pas encore débuté et son développement reste marginal à l'échelle du Groupe. Le risque d'exposition du Groupe est faible grâce notamment au partenariat mis en place avec la Caisse de dépôts et de gestion du Maroc.

## Relation avec les clients et propriétaires

### Suivi de la satisfaction clients

La satisfaction des clients est le socle de la démarche de qualité engagée par le Groupe depuis plusieurs années, et occupe une position centrale dans la stratégie WIN 2016.

Être à l'écoute des clients à travers des enquêtes de satisfaction, piloter la démarche de qualité à travers des indicateurs clairs et consolidés, communiquer de façon transparente sur ces sujets et intégrer les recommandations des clients pour faire évoluer les services du Groupe sont autant d'actions menées au sein des marques.

#### *Être à l'écoute des clients à travers des enquêtes de satisfaction*

Les deux marques Center Parcs et Pierre & Vacances disposent d'un outil commun de pilotage permettant de mesurer la satisfaction des clients. Pour chacune des marques, un questionnaire de satisfaction est envoyé à tous les clients (dont le Groupe dispose de l'adresse e-mail) deux jours après leur séjour. Pour l'exercice 2012/2013, le taux de retour du questionnaire de Pierre & Vacances était supérieur à 40 %, et celui de Center Parcs et Sunparks supérieur à 35 %, soit plus de 200 000 questionnaires. Le taux de retour particulièrement élevé pour le secteur montre l'affinité des clients avec ces deux marques. Par ailleurs, les clients identifiés comme peu satisfaits sont directement contactés par le service relation client du Groupe et ce dans un délai de 2 à 7 jours.

#### *Piloter la démarche de qualité à travers des indicateurs clairs et consolidés*

Trois indicateurs majeurs sont consolidés sur chacune des marques Pierre & Vacances et Center Parcs afin de mesurer et de comparer la satisfaction des clients : la satisfaction globale, le NPS (Net Promoteur Score), et SaFiRe (un indicateur agrégeant plusieurs paramètres : satisfaction, fidélité et recommandation).

Le NPS est directement lié à la question « *recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille* » et il correspond à la différence entre

le nombre de « promoteurs » et le nombre de « détracteurs ». Sur l'exercice 2012/2013, le NPS est positif pour les deux marques Pierre & Vacances et Center Parcs.

Le taux de satisfaction globale atteint plus de 80 % sur les différents labels Pierre & Vacances (villages clubs, Maeva, Pierre & Vacances) avec un taux remarquable de presque 90 % sur le label Premium. Pour Center Parcs, le taux est de près de 85 %. Ces indicateurs quantitatifs sont communiqués en interne, et tout particulièrement aux Directeurs de site et constituent un outil de pilotage sur le terrain ; ils constituent également le socle de la démarche de qualité menée sur toutes les marques.

Les retours qualitatifs des clients sont également traités et intégrés dans la réflexion transversale sur l'évolution des produits et services menée notamment lors de *Quality Drive*.

#### *Communiquer de façon transparente sur ces sujets*

Grâce à un partenariat avec TripAdvisor depuis juin 2013, près de 10 000 avis ont été récoltés via l'enquête de satisfaction de Pierre et Vacances. Les commentaires et les notes des clients récoltés via le questionnaire de satisfaction sont publiés sans aucune censure sur le site TripAdvisor.

Depuis le début de l'année 2013, 21 villages et résidences des Pays-Bas, de France, de Belgique et d'Espagne ont été récompensés par le Certificat d'Excellence 2013 TripAdvisor. Ce certificat est décerné aux établissements en tenant compte de la moyenne des notes données par les voyageurs, de la date d'inscription de l'établissement sur TripAdvisor et du nombre d'avis reçus pendant les 12 derniers mois.

### Suivi de la satisfaction propriétaires

De par son modèle économique spécifique, les propriétaires sont une des parties prenantes clefs du Groupe. Des procédures sont donc également en place pour le suivi de leur satisfaction afin de répondre au mieux à leurs attentes. Pour l'exercice 2012/2013, 627 litiges ont été reçus, soit un ratio par rapport au nombre total de propriétaires de 2,8 %, en légère baisse par rapport à l'exercice précédent (2,9 %).

## Santé et sécurité des consommateurs

L'objectif du Groupe est de proposer des expériences uniques à ses clients au sein d'un cadre naturel attractif, encadré par un personnel professionnel et dans un environnement sûr. La sécurité des clients et des collaborateurs sur les sites est donc une priorité pour le Groupe et fait partie intégrante de la démarche de gestion des risques.

Pour assurer une mise en application des règles de sécurité, le Groupe a mis en place une approche structurée qui requiert l'atteinte d'un niveau « standard » sur l'ensemble des marques. Ce niveau standard minimum est :

- obligatoire pour chaque site ;
- adapté pour répondre aux législations locales et nationales ;
- mis à jour suite aux résultats des évaluations de risque, accidents et incidents et des enquêtes ;
- contrôlé par deux auto-évaluations par an au minimum ;
- audité de façon régulière.

En 2012/2013, le Groupe a réalisé un plan d'amélioration des règles de sécurité. Sur le périmètre Pierre & Vacances, les actions prioritaires ont porté sur la mise à jour des connaissances des équipes techniques de l'ensemble des sites concernant la prévention de la légionelle et la sécurité des piscines, des exercices d'évacuation et répétition des

plans d'urgence pour les feux de forêts, la formation des Directeurs de sites sur les villages clubs.

Sur le périmètre Center Parcs et Sunparks, les actions prioritaires ont porté sur l'organisation de visites mystères pour augmenter la vigilance des responsables piscines et espaces aquatiques, la mise en place d'au moins quatre exercices pour tester les plans d'urgence et de préparation, la formation approfondie sur les installations des détecteurs autonomes de fumée par des équipes techniques, la mise à jour de la directive sur la prévention de la légionelle suite à la nouvelle législation aux Pays-Bas.

L'évolution de l'organisation du Groupe pour 2013/2014 prévoit d'intégrer le département sécurité au sein de chaque périmètre Pierre & Vacances d'une part, Center Parcs et Sunparks d'autre part, afin d'adapter les règles de sécurité en fonction des spécificités de chaque marque.

### Sensibilisation des clients aux enjeux du développement durable

La sensibilisation des clients et tout particulièrement des enfants est une action menée depuis 2005.

Lors de l'exercice 2012/2013, c'est à travers les animations ludiques Eco'lidays et les activités « Wanna be... » que les messages sur les enjeux de demain ont été véhiculés aux enfants. Sur les villages clubs et les résidences clubs Maeva, quatre animations phares ont été proposées dans le cadre des clubs enfants pendant la saison d'été (Fabriques ton éolienne et ton moulin à eau, Fabriques ton four solaire, Chasse au trésor avec Happyz et La Nature en miniature) afin de les sensibiliser aux thématiques des énergies renouvelables et de la pollinisation. D'autres activités (écolo games, quizz ...) à destination des enfants et des familles ont été par ailleurs développées à l'initiative de chaque site. L'Abeille Happyz, mascotte des clubs enfants, porte cette année encore de manière ludique le message de préservation de la nature auprès des plus petits et de leurs parents.

Par ailleurs, chez Center Parcs, les enfants ont été sensibilisés à la protection de la nature et au monde animal à travers les activités « Wanna be... » décliné sur les sites en France, Belgique, Pays-Bas et Allemagne sous la forme de : « Wanna be a Parkranger », « Wanna be a Ranger » et « Wanna be a Gardener ».

Pour l'exercice 2012/2013, 21 633 enfants au total ont ainsi été sensibilisés chez Center Parcs et Pierre & Vacances.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ET TABLEAU DE CONCORDANCE

Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement n'est pas mentionné dans ce document car il n'est pas significatif. Par ailleurs, les pays dans lesquels le Groupe exerce son activité ne sont pas concernés par les problématiques de travail forcé ou obligatoire, et des enfants. Ces sujets sont cependant abordés à travers les achats dans le paragraphe « Audit des fournisseurs ».

Les informations sociales, environnementales et sociétales présentées dans cette partie ont fait l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant comme requis par l'article R.225-105 du Code de commerce. Le rapport de ce vérificateur se trouve en page 69.

Le tableau de concordance des informations sociales, environnementales et sociétales relatives à la liste prévue par l'article R.225-105-1 du Code de commerce se trouve en page 220.

## 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.

## RISQUES DE MARCHÉ

Les risques de marché (risque de liquidité, risque de taux et risque de change) sont décrits dans la note 23 de l'annexe aux comptes consolidés.

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 5 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 des 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.

## RISQUES PARTICULIERS LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE

### Risques liés 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 2012/2013 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) ;
- 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 ;
- 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), ouvertes toute l'année et dont les taux d'occupation sont élevés, avec deux cibles de clientèles complémentaires, affaires en long séjour et tourisme en court séjour.
- des villages Center Parcs, chaque domaine bénéficiant d'installations couvertes, permettant ainsi une ouverture tout au long de 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 l'utilisation de formules de vente diversifiées (LMNP, LMP, Censi Bouvard, Scellier...) auprès d'investisseurs particuliers en France, qui permettent d'optimiser la rentabilité dont bénéficient les acquéreurs d'appartements dans les résidences grâce aux incitations fiscales ;
- de l'extension à l'Allemagne, aux Pays-Bas et à la Belgique de la vente immobilière aux particuliers de cottages Center Parcs ;
- de la vente « en bloc » de cottages Center Parcs en France auprès d'institutionnels au travers de véhicules d'épargne (OPCI, SCPIE) ;
- de partenariats publics-privés pour le financement des infrastructures et des équipements de loisirs ;
- d'une diversification de ses investisseurs en terme géographique (anglais, irlandais et espagnols) ;
- d'une structure de coûts plus flexible avec un recours à des sociétés extérieures pour la construction et les études d'architectes, un renforcement du processus de maîtrise des coûts des développements (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 Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs développe des projets immobiliers selon des règles prudentielles strictes. Pour tout achat de terrain, des autorisations administratives définitives purgées de tout recours sont obtenues, ce qui permet de n'engager que les honoraires nécessaires à l'obtention des permis de construire. Les acquisitions de terrains sont soumises en règle générale à des conditions de précommercialisation supérieure à 50 %.

Ainsi, la politique foncière, le mode de commercialisation (vente en état futur d'achèvement) et les contraintes de précommercialisation 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.

Au 30 septembre 2013, 220 appartements achevés au cours des exercices 2011/2012 et antérieurs n'ont pas fait l'objet d'une signature

(dont 200 appartements concernent le programme de Manilva en Espagne, particulièrement touché par la crise immobilière).

Le tableau des « Principaux stocks en cours de commercialisation au 30 septembre 2013 » qui figure dans le rapport de gestion indique leur pourcentage de commercialisation. Les programmes sont commercialisés en moyenne, à 59 %.

Grâce à une précommercialisation importante, il reste, en conséquence, peu d'unités non vendues. Pour écouler celles-ci, le Groupe peut être amené à offrir très ponctuellement quelques avantages aux derniers acquéreurs (paiement des frais de notaire, offre de séjours Pierre & Vacances...) pour finaliser la commercialisation.

## 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 (80 % pour l'exercice 2012/2013), 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 2 453 millions d'euros au 30 septembre 2013, soit 1 862 millions d'euros actualisés au taux de 6 % (cf. note 38 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.

Selon les pays, l'indexation applicable aux loyers est fixée dans le cadre de la seule liberté contractuelle ou dans un cadre plus réglementé de renouvellement de contrats existants.

En France principalement, le statut des baux commerciaux permet à l'exploitant touristique preneur à bail de revendiquer le renouvellement des baux arrivés à échéance dans les mêmes conditions contractuelles. Cette protection n'exclut pas les négociations entre les parties en vue de la conclusion d'un commun accord de nouvelles stipulations (dont celles relatives à l'indexation) intégrées alors dans des nouveaux baux comme c'est le cas dans les pays où les renégociations sont régies par la liberté contractuelle.

Jusqu'à l'exercice 2011/2012, les loyers versés par le Groupe aux investisseurs particuliers étaient principalement indexés sur l'indice du coût de la construction (ICC) en France. Depuis 2002, l'ICC a progressé de près de 40 % alors que l'indice des prix à la consommation a connu une croissance de près de 20 % sur la même période. Ce fort différentiel de croissance des indices a contribué à la dégradation du résultat d'exploitation des activités touristiques du Groupe.

Dans ce contexte, le Groupe s'est engagé dans une politique de réduction des loyers, dont les principaux axes sont les suivants :

- dès 2013, changement d'indice de référence sur les baux non échus (de l'ICC à l'IRL) pour assurer une cohérence entre l'évolution des performances touristiques et celle des loyers. L'IRL, Indice de Référence des loyers, correspond, depuis la loi en faveur du pouvoir d'achat (février 2008), à la moyenne sur les 12 derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Au 30 septembre 2013, seuls 20 % des baux individuels Pierre & Vacances restent indexés sur l'ICC ;
- lors de la renégociation des baux au moment de leur renouvellement :
  - plafonnement de l'indexation à un maximum annuel de 2 % (appliqué également à tous les nouveaux contrats signés). Cette politique devrait permettre de porter la part plafonnée des loyers versés aux particuliers à 85 % en 2017,
  - réduction des loyers en numéraire, en fonction des résidences, avec éventuellement pour compensation pour les propriétaires, l'augmentation de leur occupation,
  - introduction de loyers variables,
  - dans certains cas particuliers, exploitation en mandat et éventuellement désengagement ponctuel de l'exploitation.

**Ces actions devraient permettre de réduire progressivement la charge de loyers Pierre & Vacances de 46 millions d'euros d'ici à 2017 (indexation comprise <sup>(1)</sup> et hors développement de l'offre).**

Les loyers versés par le Groupe hors France (bailleurs des Center Parcs) sont indexés sur les indices des prix à la consommation des pays d'implantation, avec pour les baux les plus significatifs un minimum de 1,75 % par an et un maximum de 3,75 % par an.

(1) Hypothèse d'évolution de l'IRL de 2 % par an.

## RISQUES JURIDIQUES

La Direction Juridique et du *Risk Management* du Groupe rattachée à la Direction Générale du Groupe est basée à Paris et intègre les fonctions juridiques du pôle BNG (i.e. Belgium/Netherlands/Germany) assurées par une équipe d'avocats et juristes locaux. Elle valide les conditions de formation des engagements juridiques et notamment contractuels du Groupe et suit les litiges de l'ensemble des filiales opérationnelles. Un lien fonctionnel a été établi entre les départements afin de coordonner la gestion du risque et sa couverture par l'assurance.

### 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 strictement limité aux coûts d'études préalables, frais de précommercialisation 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. S'agissant des programmes en rénovation, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs acquiert 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 de ces autorisations purgées de tout recours de tiers peuvent ralentir la réalisation et alourdir les coûts de certains programmes immobiliers, comme cela est le cas du programme de Center Parcs à Roybon (Isère) dont les autorisations ont fait l'objet de recours tous rejetés par les juridictions administratives compétentes.

##### *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 précommercialisation 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

#### *Risques liés 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 syndicat 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

Enfin, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs – du fait de son activité de services – utilise une main-d'œuvre nombreuse 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. Le nombre de litiges en droit social est faible (voir litiges particuliers ci-après).

Le Groupe n'est partie à aucun litige collectif significatif.

- S'agissant des litiges individuels, le Groupe est partie à des contentieux devant les juridictions prud'homales dans moins d'une centaine de dossiers.
- Dans le cadre des mesures d'intensification du plan de transformation engagées en octobre 2012, certaines mesures de

réorganisation interne ont impliqué des conséquences sociales en France comme au BNG. Les instances représentatives du personnel, ainsi que les autorités nationales compétentes le cas échéant, ont été saisies par le Groupe à l'effet d'obtenir les avis nécessaires à l'exécution de ces mesures. Le Groupe a proposé un accompagnement social adapté, incluant un plan de départ volontaire, ces mesures ont été déployées au cours de l'exercice 2012/2013 sans donner lieu à litige collectif.

## 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 la Direction 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 de six experts apporte aide, assistance et support aux équipes sur le terrain. Il existe également une cellule de gestion de crise pour faire face aux risques des clients et d'atteinte à l'image de ses différentes marques.

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 des tiers ses propres engagements liés à la survenance d'éventuelles causes légitimes de suspension de chantier.

## Description des litiges en cours

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

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 2013 est détaillé en note 19 – 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 service : 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.

## 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 2012/2013, 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 de l'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 4 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, la compagnie d'assurances Royal Sun Alliance reste apéritrice d'un pool d'assureurs ne comprenant que des sociétés d'assurances de premier plan.

La compagnie AXA 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 ».

## 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 38 de l'annexe aux comptes consolidés.

## 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. Au-delà de la nomination d'un Directeur Général du Groupe, le caractère collégial des autres organes décisionnels, la fréquence de leurs réunions et le niveau de délégation élevé qui leur est dévolu 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, du Directeur Général, ou du Président.

# ÉVOLUTIONS RÉCENTES ET PERSPECTIVES D'AVENIR

## LE MARCHÉ ET LA CONCURRENCE

### Activités touristiques

À travers ses 5 marques principales, Pierre & Vacances, Maeva, Center Parcs, Sunparks et Adagio, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs propose un très large choix de destinations à la montagne, à la mer, à la campagne et en ville en Europe. Grâce à cet éventail de marques complémentaires et différenciées, le Groupe propose une offre complète et unique de locations meublées avec services à la carte. Il accueille chaque année près de 7,5 millions de clients.

- 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, et de restauration ;
  - de proximité ;
  - de prix (positionnement tarifaire et prix par personne compétitifs).
- Les demandes des vacanciers évoluent en fonction des éléments suivants :
  - facteurs démographiques en Europe (augmentation du nombre de seniors, extension du segment « jeunes ») ;
  - facteurs macroéconomiques (explosion des coûts du carburant, pouvoir d'achat en baisse, mondialisation du tourisme), et technologiques (nouveaux usages du web, intermédiaires online...) ;
  - facteurs environnementaux (catastrophes naturelles, prise de conscience collective de valeurs environnementales).

Ces évolutions génèrent une **demande accrue du tourisme de proximité**, de courts séjours, de sites et types d'hébergements qui permettent de se retrouver en toute liberté pour toutes générations et imposent un dialogue numérique continu avec les clients.

- Parmi les canaux de distribution, **Internet** est un outil stratégique et incontournable. Il représente :
  - une source première d'informations avec un impact majeur sur les décisions d'achat ;
  - un effet de vitrine favorisé par les progrès technologiques ;
  - une présence commerciale relayée à l'étranger.

Au cours de l'exercice 2012/2013, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a réalisé 35 % de ses ventes en direct par Internet.

**Avec 306 sites, 49 250 appartements et 227 000 lits exploités en Europe, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est leader européen du tourisme de proximité.**

- En France, le Groupe occupe une position de n° 1 sur le marché des résidences de tourisme « loisir » (plus de 25 200 appartements pour les marques Pierre & Vacances et Maeva) suivi de Odalys (14 084 appartements), Lagrange (156 établissements), Eurogroup (4 400 appartements), Goelia (3 650 appartements) et Néméa (3 000 appartements) (source KPMG – *L'industrie Hôtelière Française en 2013*).
- En Europe du Nord, les principaux concurrents de Center Parcs Europe sont Landal Greenparks (65 villages, soit 11 000 cottages aux Pays-Bas, en Belgique, Allemagne, République Tchèque, Autriche et Suisse) et Roompot (près de 100 villages, soit 5 000 cottages aux Pays-Bas, en Allemagne, Danemark et Pologne).
- Le Groupe occupe également la **première place sur le marché des résidences urbaines**, avec 82 résidences Adagio et Adagio Access, soit près de 9 500 appartements. Les résidences urbaines accueillent principalement une clientèle mixte constituée de cadres, consultants et de salariés mais aussi de touristes qui viennent en complément, lorsque la clientèle spécifique d'affaires baisse, en particulier les mois d'été.

Les principaux opérateurs de ce marché en France sont : Appart'City/Cap Affaires (8 400 appartements – Groupe Dom'Ville/Services), Residhome/Séjours & Affaires/Relais Spa (6 600 appartements – Groupe Résidétudes), Park & Suites (5 700 appartements – Groupe Equalliance), Citadines (4 980 appartements – Groupe Ascott) et Résid'hôtel (2 800 appartements) (source KPMG – *L'industrie Hôtelière Française en 2013*).

### Immobilier

L'activité immobilière est principalement dédiée aux activités touristiques du Groupe puisqu'elle consiste à construire les résidences et villages qui seront par la suite exploités par le Tourisme. Les appartements et cottages construits sont cédés à des investisseurs avec un bail de location au profit de l'activité touristique du Groupe.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a également une activité de promotion immobilière pure avec les produits Senioriales. Les Senioriales ont développé un concept novateur de résidences répondant aux attentes des seniors actifs et autonomes. Non médicalisées, ces résidences qui allient confort sécurité et convivialité regroupent 60 à 70 maisons. Vendues en accession à la propriété, elles sont situées à proximité immédiate des villes moyennes. C'est un marché où les clients potentiels sont en augmentation constante (plus d'un tiers de la population française aura plus de 60 ans en 2050) mais qui est plus sensible aux aléas du marché immobilier en général.

Les principaux concurrents sur ce marché sont des promoteurs spécialisés de résidences seniors comme Aegide ou Les Villages d'Or, et des promoteurs plus généralistes comme Akerys Promotion, Bouwfonds Marnay, Bouygues Immobilier, Cogedim ou encore Nexity.

## PERSPECTIVES

### Des réservations touristiques à date en croissance

Le niveau de réservations à date est supérieur à celui de l'exercice précédent :

- pour le pôle Pierre & Vacances Tourisme Europe, la progression sur la saison hivernale concerne l'ensemble des destinations montagne, mer (métropole, Antilles et Espagne) et villes (Adagio) ;
- pour Center Parcs Europe, les réservations sont en croissance sur le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice (en particulier en France), y compris hors effet offre résultant de l'exploitation du Center Parcs Bostalsee.

### Un plan WIN 2016 en cours d'exécution

Au mois de mai 2013, le Groupe a défini un plan stratégique, **WIN 2016**, destiné à renouer avec une croissance profitable et à construire les fondations de l'avenir du Groupe.

Cette stratégie, qui s'articule autour des deux activités complémentaires du Groupe – le tourisme et l'immobilier – sera déployée en trois temps d'ici à 2015/2016 :

- une première étape (2012/2014) dite « **PERFORMANCE** » permettra de consolider l'efficacité des modèles opérationnels en améliorant notamment la rentabilité de l'activité Tourisme. Celle-ci bénéficiera de l'adaptation des offres, de la transformation du marketing et de la distribution ainsi que de la productivité accrue des sites et des processus du Groupe ;
- une deuxième étape (2014/2016) : « **ACCÉLÉRATION** » matérialisera pour l'activité touristique le plein bénéfice de la dynamisation de l'offre produit et du développement d'une relation client numérique, différenciée et personnalisée en même temps qu'ouvriront au

public les nouveaux sites en cours de commercialisation ou de développement ;

- une troisième étape (2015 et au-delà) : « **INNOVATION** » se focalisera sur le déploiement de nouveaux modèles pour l'offre touristique ainsi que la conquête des marchés internationaux.

Au cours de l'exercice 2012/2013, le Groupe a engagé avec succès l'exécution de WIN 2016 en renforçant son organisation opérationnelle, en refondant sa stratégie de prix et sa stratégie marketing, et en réalisant ses économies de coûts conformément au plan annoncé.

Le Groupe a pour objectif la poursuite de la **croissance du Résultat Opérationnel Courant sur l'exercice 2013/2014**, avec :

- un chiffre d'affaires immobilier en forte croissance, qui devrait être supérieur à 250 millions d'euros ;
- un objectif de progression du revenu touristique par appartement de 5 % ;
- des gains sécurisés pour 24 millions d'euros : 10 millions d'euros d'économies de coûts de structure, 10 millions d'euros d'économies de loyers et 4 millions d'euros de contribution supplémentaire liée aux désengagements de sites déficitaires en 2012/2013.

À horizon 2015/2016, dans un environnement économique européen sans évolution significative, le Groupe réitère son objectif d'atteindre un **taux de Résultat Opérationnel Courant/Chiffre d'affaires de 5 % à 6 %**, avec :

- une rentabilité opérationnelle de l'activité tourisme de 5 % intégrant une progression du revenu par appartement de 15 à 20 % ;
- un portefeuille de projets immobiliers de près de 1,5 milliard d'euros, ciblés sur des marques/marchés en croissance et contributeurs pour l'exploitation touristique.

# 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 2013

Aux Actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant<sup>(1)</sup>, membre du réseau du commissaire aux comptes de la société Pierre et Vacances, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées présentées dans le chapitre « informations sur les questions sociales, environnementales et sociétales » du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », établi au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2013 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, conformément aux référentiels utilisés (les « Référentiels »), composés principalement du Protocole de reporting extra-financier des données environnementales, sociales et de gouvernance en sa version datée d'octobre 2013, et dont un résumé est accessible sur le site internet du Groupe<sup>(2)</sup>.

## 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 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 la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les 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. 225105 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, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de 6 personnes sur une durée d'environ cinq semaines entre les 1er octobre 2013 et 10 janvier 2014.

(1) Demande d'accréditation jugée recevable en octobre 2013 par le Comité Français d'Accréditation (projet d'accréditation COFRAC d'ERNST & YOUNG et Associés n° 3-1050) pour la vérification des informations sociales, environnementales et sociétales des rapports annuels du conseil d'administration.

(2) [http://www.groupepvc.com/fr/130/developpement\\_durable](http://www.groupepvc.com/fr/130/developpement_durable), section « publications ».

## 1. ATTESTATION DE PRÉSENCE DES INFORMATIONS RSE

Nous avons conduit les travaux suivants 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 :

- nous avons pris connaissance de l'exposé des orientations en matière de développement durable sur la base d'entretiens avec les personnes responsables de la direction 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 ;
- 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 et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, avec les limites précisées au chapitre « pilotage » de la partie politique sociale du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux, et avec les limites précisées ci-dessus 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 effectué les travaux suivants, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et à la norme internationale ISAE 3000 :

- nous avons mené sept entretiens auprès de dix personnes responsables de la préparation et du contrôle des Informations RSE auprès des directions développement durable, ressources humaines, achats, exploitation, en charge des processus de collecte des informations, afin 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 de prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des Informations RSE ;
- nous avons apprécié le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur neutralité, leur clarté et leur fiabilité, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- nous avons déterminé la nature et l'étendue des tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE ;
- pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes<sup>(3)</sup> 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 :
  - au niveau du siège de la société et des principales activités (Pierre & Vacances Tourisme Europe et Center Parcs Europe), nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer et apprécier la sincérité des informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), vérifier la cohérence et la concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion ou mis en œuvre des procédures analytiques et vérifié, sur la base de sondages, les calculs ainsi que la consolidation des données,
  - au niveau d'un échantillon représentatif d'entités et de sites que nous avons sélectionnés<sup>(4)</sup> 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 Référentiels, la sincérité des informations, 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. L'échantillon des sites (respectivement des entités) ainsi sélectionnés représente 5 % des effectifs (respectivement 90 % des effectifs).
- pour les autres informations RSE publiées, nous avons apprécié leur sincérité et leur cohérence par rapport à notre connaissance de la société et par la consultation de sources documentaires. Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence de certaines informations.

(3) *Informations environnementales et sociétales* : Politique générale en matière d'environnement (les démarches d'évaluation ou de certification y compris certifications environnementale des bâtiments livrés), pollution et gestion des déchets (les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets), utilisation durable des ressources et changement climatique (la consommation d'énergie, la consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales, les rejets de gaz à effet de serre) ; l'impact territorial, économique et social, l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans la politique d'achat et les relations avec les fournisseurs et sous-traitants des enjeux sociaux et environnementaux, Informations sociales : emploi (l'effectif total et répartitions, les embauches et les licenciements et taux de rotation), l'organisation du temps de travail, l'absentéisme, relations sociales (l'organisation du dialogue social, le bilan des accords collectifs), les conditions de santé sécurité au travail, les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles, les politiques mises en œuvre en matière de formation, le nombre total d'heures de formation.

(4) Les sites Pierre & Vacances de Belle-Dune et Le Crottoy (France) et Center Parcs de Vossemmeren (Belgique). Les entités correspondant aux sociétés françaises (hors Les Senioriales), à CPSP Belgique et CP Pays-Bas.

Les méthodes d'échantillonnage retenues et la taille limitée des échantillons décrits précédemment nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée sur les Informations RSE, une assurance de niveau supérieur nécessitant 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 de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

## Conclusion

Nous formulons une réserve sur les informations relatives à la sécurité au travail (taux de fréquence et taux de gravité des accidents) ainsi que sur celles relatives aux consommations d'eau et approvisionnement en fonction des contraintes locales, pour lesquelles nous avons relevé des anomalies ou des incertitudes relatives au reporting des informations.

Sur la base de nos travaux et sous ces réserves, 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.

## Observations

Sans remettre en cause la conclusion ci-dessus, nous attirons votre attention sur les éléments suivants :

- les évolutions de périmètre, de définition et de processus de collecte ont permis de fiabiliser le reporting mais affectent également fréquemment la comparabilité avec l'exercice précédent ;
- la consolidation des informations environnementales et sociales nécessite encore des interventions et retraitements manuels importants, reposant sur les responsables en charge du reporting.

Comme mentionné par la Société au chapitre correspondant, le taux d'absentéisme ne peut être reporté cette année. Par ailleurs, le reporting des déchets dangereux n'est pas toujours séparé de celui des déchets non-dangereux.

Paris et Paris-La Défense, le 15 janvier 2014

**L'Organisme Tiers Indépendant**

ERNST & YOUNG et Associés  
Département Développement durable

Eric Duvau



## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

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

## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>- 47 518</b>	<b>- 27 377</b>
Différence de conversion	- 29	22
Partie efficace des instruments financiers de couverture	567	- 574
Impôts différés	- 195	198
Autres	74	-
<b>Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)</b>	<b>417</b>	<b>-354</b>
<b>Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Autres éléments du résultat global après impôts</b>	<b>417</b>	<b>- 354</b>
<b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>	<b>- 47 101</b>	<b>- 27 731</b>
Dont :		
• <i>part du groupe</i>	- 47 246	- 27 726
• <i>participations ne donnant pas le contrôle</i>	145	- 5

## BILAN CONSOLIDÉ

### Actif

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

### Passif

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

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

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

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

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

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

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

## NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

<b>PRÉAMBULE</b>	<b>78</b>	<b>ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT</b>	<b>123</b>
NOTE 1 Principes comptables	78	NOTE 28 Chiffre d'affaires	123
NOTE 2 Périmètre de consolidation et faits marquants de l'exercice	86	NOTE 29 Achats et services extérieurs	124
NOTE 3 Informations par secteur opérationnel	95	NOTE 30 Charges de personnel	124
		NOTE 31 Dotations nettes aux amortissements et provisions	125
<b>ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN</b>	<b>96</b>	NOTE 32 Autres charges et produits d'exploitation	125
NOTE 4 Écarts d'acquisition	96	NOTE 33 Autres charges et produits opérationnels	126
NOTE 5 Immobilisations incorporelles	97	NOTE 34 Résultat financier	126
NOTE 6 Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie	98	NOTE 35 Impôts sur les bénéfices et impôts différés	127
NOTE 7 Immobilisations corporelles	100	NOTE 36 Résultat par action	129
NOTE 8 Titres mis en équivalence	101		
NOTE 9 Autres actifs financiers non courants	101	<b>AUTRES ANALYSES</b>	<b>130</b>
NOTE 10 Actifs financiers disponibles à la vente	102	NOTE 37 Effectifs	130
NOTE 11 Stocks et encours	102	NOTE 38 Engagements hors bilan	130
NOTE 12 Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks	103	NOTE 39 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration	132
NOTE 13 Clients et comptes rattachés	104	NOTE 40 Identification de la société mère consolidante	132
NOTE 14 Autres actifs courants	105	NOTE 41 Transactions avec les parties liées	132
NOTE 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie	105	NOTE 42 Informations relatives aux co-entreprises	133
NOTE 16 Actifs destinés à être cédés	106	NOTE 43 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2012/2013	134
NOTE 17 Notes sur le tableau des flux de trésorerie	106		
NOTE 18 Capitaux propres Groupe	107		
NOTE 19 Provisions	108		
NOTE 20 Dettes financières	112		
NOTE 21 Instruments financiers	117		
NOTE 22 Instruments de couverture	118		
NOTE 23 Risques de marché	118		
NOTE 24 Dettes fournisseurs et comptes rattachés	120		
NOTE 25 Autres passifs courants et non courants	121		
NOTE 26 Variation du besoin en fonds de roulement	122		
NOTE 27 Échéancier des créances et des dettes	122		

## Préambule

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

Les états financiers consolidés reflètent la situation comptable de Pierre et Vacances et de ses filiales (ci-après « le Groupe ») ainsi que

les intérêts dans les entreprises associées et les co-entreprises. Ils sont présentés en euros arrondis au millier le plus proche.

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

### NOTE 1 Principes comptables

#### 1.1 - Cadre général

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

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

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2012/2013 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2011/2012 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> octobre 2012 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

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

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

- l'amendement à la norme IAS 12 « Impôts Différés : recouvrement des actifs sous-jacents ». Cet amendement introduit une présomption selon laquelle certains actifs sont recouverts entièrement par la vente, à moins que l'entité puisse apporter la preuve que le recouvrement se produira d'une autre façon.

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

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

- l'IAS 19 Révisée « Avantages du personnel » (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013) ;
- l'IFRS 10 relative aux états financiers consolidés (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014) ;
- l'IFRS 11 « Partenariats », (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014) ;

- l'IFRS 12 relative aux informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014) ;

- l'IFRS 13 concernant l'évaluation à la juste valeur ainsi que les informations à fournir sur la juste valeur (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013) ;

- l'IFRS 9 « Instruments financiers : classification et évaluation », en remplacement des différentes règles d'IAS 39 d'évaluation et de dépréciation des instruments financiers (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013) ;

- l'amendement de la norme IAS 28 « Participation dans les entreprises associées, et dans les co-entreprises » (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013) ;

- l'amendement de la norme IAS 27 relatif aux états financiers individuels (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013) ;

- la liste des « Améliorations annuelles – cycle 2009/2011 » (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013) ;

- l'interprétation IFRIC 21 « Taxes prélevées par une autorité publique » (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014).

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

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

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

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

substance des droits et obligations contractuels, indépendamment de la forme juridique des accords.

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

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

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

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

### 1.3 - Changement de méthode de comptabilisation des honoraires de commercialisation

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

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Montant publié dans le Rapport Financier Annuel 2011/2012	Bilan d'ouverture au 30 septembre 2013
Valeur du stock	212 098	230 927
Charges constatées d'avances liées aux honoraires de commercialisation	18 829	-
<b>Valeur du stock y compris honoraires de commercialisation</b>	<b>230 927</b>	<b>230 927</b>

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

### 1.4 - Principe de préparation et de présentation des comptes

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

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

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

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

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

Les postes du bilan sont présentés suivant la classification actifs courants et non courants, passifs courants et non courants.

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

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

### 1.5 - Utilisation d'estimations

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

## 1.6 - Périmètre et méthodes de consolidation

Sont consolidés :

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

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

## 1.7 - Opérations internes entre sociétés consolidées

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

## 1.8 - Méthodes de conversion

### Conversion des transactions libellées en devises

La monnaie fonctionnelle d'une société est la monnaie de l'environnement économique principal dans lequel opère la Société. Les transactions réalisées dans une devise autre que la monnaie fonctionnelle sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction. 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.

## 1.9 - Regroupement d'entreprises

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2009, les regroupements d'entreprises sont constatés conformément aux normes IFRS 3 révisée « Regroupement d'entreprises » et IAS 27 révisée « États financiers consolidés et individuels ».

## Coût d'acquisition des titres

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

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

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

## Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition

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

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

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

L'écart d'acquisition représente tout excédent de la somme de la contrepartie transférée et le cas échéant de la valeur des « participations ne donnant pas le contrôle » sur la juste valeur nette des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. En fonction de l'option retenue pour la valorisation de ces intérêts lors de la prise de contrôle (juste valeur ou quote-part de l'actif net acquis), l'écart d'acquisition reconnu représente soit la quote-part acquise par le Groupe (écart d'acquisition partiel) soit la part du groupe et la part des participations ne donnant pas le contrôle (écart d'acquisition complet).

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

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

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

## Engagement de rachat des participations ne donnant pas le contrôle

Lorsque le Groupe a consenti à des actionnaires de ses filiales consolidées par intégration globale des options d'achat sur leurs participations, il anticipe cette acquisition complémentaire de titres. Ces engagements sont comptabilisés en dettes financières pour leur

valeur actualisée du montant du rachat avec pour contrepartie les participations ne donnant pas le contrôle et pour le solde, les capitaux propres.

### 1.10 - Actifs et passifs en cours de cession

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

### 1.11 - Tests de dépréciation des écarts d'acquisition

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

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

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

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

La valeur d'utilité correspond au flux de trésorerie nets futurs actualisés qui seront générés par l'UGT ou le groupe d'UGT. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés par les secteurs opérationnels en interne sur une période explicite de 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuelle. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen

du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif testé. Ces taux d'actualisation sont des taux après impôts appliqués à des flux de trésorerie après impôts. Leur utilisation aboutit à la détermination de valeurs recouvrables identiques à celles obtenues en utilisant des taux avant impôts appliqués à des flux de trésorerie non fiscalisés.

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

### 1.12 - Immobilisations incorporelles

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

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

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

Elles correspondent essentiellement aux marques.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

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

### 1.13 - Subventions d'investissement

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

### 1.14 - Immobilisations corporelles

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

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

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

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 38 « 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 :

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. Dans le cas d'une évolution défavorable significative, le Groupe procède alors à la détermination de la valeur recouvrable de l'ensemble d'actifs considéré. Elle correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de vente

et la valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée sur la base de la valeur actualisée des flux de trésorerie futurs estimés en utilisant la même méthodologie que celle décrite pour les écarts d'acquisition.

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

### 1.15 - Actifs financiers non courants

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

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

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

### 1.16 - Stocks et travaux en cours

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

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

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour comptabiliser le chiffre d'affaires et les marges de son activité immobilière. L'ensemble des coûts directs afférents aux programmes immobiliers en cours sont stockés, y compris les honoraires de commercialisation et les charges financières (nettes des produits financiers le cas échéant) affectables aux opérations. À la date d'achèvement des travaux, les dépenses engagées non encore facturées sont provisionnées et incorporées aux stocks.

### 1.17 - Créances clients

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

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

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

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

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

### 1.18 - Charges constatées d'avance

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

### 1.19 - Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

### 1.20 - Titres Pierre & Vacances auto-détenus

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

### 1.21 - Paiement fondé sur des actions

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

L'attribution d'avantages au personnel au travers de la mise en place d'un Plan d'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.

### 1.22 - Provisions

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

Ainsi, afin de tenir compte à la fois de ses engagements contractuels et de sa politique d'entretien du parc pris à bail, le Groupe enregistre dans ses comptes des provisions pour frais de rénovation. La comptabilisation de ces provisions est destinée à prendre en compte les coûts de rénovation restant à la charge du Groupe au terme du bail. Elles sont calculées sur la base actualisée de coûts prévisionnels des travaux de rénovation restant à réaliser.

Par ailleurs, dans le cas des restructurations, une obligation est constituée dès lors que la restructuration a fait l'objet d'une annonce et d'un plan formalisé et détaillé, avant la date de clôture.

### 1.23 - Engagements de retraite et autres avantages assimilés

#### Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

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

### Autres avantages à long terme

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

### Coût des services passés

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

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

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

## 1.24 - Emprunts et dettes financières

### Dettes financières

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

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

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

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

### Emprunts obligataires convertibles

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

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

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

## 1.25 - Instruments dérivés

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

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

La comptabilité de couverture est applicable si :

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

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

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

### 1.26 - Impôts différés

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

### 1.27 - Produits constatés d'avance

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

Ce poste comprend notamment :

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

### 1.28 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend :

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

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

### 1.29 - Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière

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

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

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

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



### 1.30 - Charges de personnel

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

Elles comprennent également le Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi mis en place par la 3<sup>e</sup> loi de finances rectificative pour 2012 à compter du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2013 ; le taux sera ensuite porté à 6 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Un produit à recevoir est comptabilisé au rythme de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes en déduction des charges de personnel.

### 1.31 - Autres produits et charges opérationnels

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

### 1.32 - Impôts sur le résultat

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

La loi de finances pour 2010, votée en décembre 2009, introduit une contribution économique territoriale (CET) en remplacement de la taxe professionnelle (TP). La CET a deux composantes : la contribution foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE). La CFE, dont le montant est fonction de la

valeur locative des biens passibles de taxe foncière, présente des similitudes importantes avec la taxe professionnelle, de ce fait assimilable comptablement à une charge opérationnelle. La CVAE est assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux, et présente des caractéristiques la rapprochant d'un impôt sur le résultat au regard d'IAS 12.

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

### 1.33 - Résultat par action

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

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

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

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

## NOTE 2

### Périmètre de consolidation et faits marquants de l'exercice

#### 2.1 - Principales variations du périmètre de consolidation et du périmètre opérationnel

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Prise de contrôle de la société Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee*

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

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

La prise de contrôle de cette société, qui correspond à la date à partir de laquelle le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs assure la gestion de la commercialisation des 500 cottages, est réputée effective au 1<sup>er</sup> avril 2013.

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

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

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

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

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

#### *Cessions*

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

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

## **2.2 - Faits marquants de l'exercice 2012/2013**

### **Gouvernance**

#### **Direction Générale du Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs**

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

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

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

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

#### **Direction Générale du Tourisme**

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

- la Direction des Ventes Tourisme Groupe ;
- les Directions Générales Tourisme de Pierre et Vacances et de Center Parcs Europe (les *Business Lines*).

#### **Directions fonctionnelles**

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

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

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

### **Plan de réduction des coûts**

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

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



## Accord de partenariat commercial

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

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

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

## Développement de l'offre touristique

### Développement des résidences urbaines

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

### Développement des villages Center Parcs

#### *Ouverture du village Center Parcs de Bostalsee (Allemagne)*

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

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

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

L'exercice 2012/2013 a été marqué par :

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

L'ouverture au public est programmée au printemps 2015.

##### *Département de l'Isère*

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

## Projet de développement des Villages Nature

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

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

## Projet de développement au Maroc

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

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

## Cession de l'offre touristique

### *Cession du village Maeva en Camargue*

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

### *Désengagements de résidences en fin de bail*

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

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

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

activité opérationnelle et de leurs investissements, et d'atteindre un meilleur équilibre financier.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2012/2013, le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs a conclu, avec son partenaire Elior, un contrat de sous-licence d'utilisation et d'exploitation de la marque « Center Parcs ». Cette transaction permet à ce prestataire d'une part de promouvoir le développement de la commercialisation de ses offres alimentaires

au sein des villages Center Parcs situés en France et en Allemagne en utilisant la marque « Center Parcs » comme support promotionnel, et d'autre part de développer son positionnement dans le secteur d'activité des loisirs en s'appuyant sur une marque à forte notoriété.

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

## 2.3 - Liste des principales entités consolidées

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation <sup>(1)</sup>	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
<b>Holding</b>				
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 %
<b>Tourisme France</b>				
SA	Pierre & Vacances Tourisme Europe	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Center Parcs</b>				
SAS	Center Parcs Holding Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
<b>IMMOBILIER</b>				
SAS	PV-CP Immobilier Holding SAS	IG	100,00 %	100,00 %
SE	Pierre & Vacances Immobilier Holding	N/A	-	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Programme Immobilier	IG	100,00 %	100,00 %
SARL	Pierre & Vacances Transactions	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	PV Prog Holding	IG	100,00 %	100,00 %
SE	Tourism Real Estate Property Holding	N/A	-	100,00 %
SE	Tourism Real Estate Service Holding	N/A	-	100,00 %
<b>TOURISME</b>				
<b>Tourisme France</b>				
SARL	Clubhotel	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Clubhotel Multivacances	IG	100,00 %	100,00 %
SARL	Club Univers de France	IG	99,00 %	99,00 %
SNC	Commerce Patrimoine Cap Esterel	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Compagnie Hôtelière Pierre & Vacances	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Holding Rénovation Tourisme	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Le Christiana Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	NLD	IP	50,00 %	50,00 %
SAS	Orion	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Plagne Gémeaux Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Esterel Développement	IG	100,00 %	100,00 %
SA	PV-CP Distribution	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Rénovation Tourisme	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	PV-CP City	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	PV-CP Holding Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	PV-CP Gestion Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	PV Résidences & Resorts France	IG	100,00 %	100,00 %

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

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation <sup>(1)</sup>	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
SAS	SET Pierre & Vacances Guadeloupe	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	SET Pierre & Vacances Martinique	IG	100,00 %	100,00 %
SARL	SGRT	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	SICE	IG	100,00 %	100,00 %
SARL	Société de Gestion des Mandats	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Société Hôtelière de l'Anse à la Barque Tourisme	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Sogire	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Adagio</b>				
SAS	Adagio	IP	50,00 %	50,00 %
SAS	Adagio Formations & Prestation de Services	IP	50,00 %	-
<b>Center Parcs</b>				
SAS	Center Parcs Resorts France	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Domaine du Lac de l'Ailette	IG	100,00 %	100,00 %
<b>IMMOBILIER</b>				
<b>Immobilier France</b>				
SNC	Aix Centre Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Avoriaz Équipements	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Avoriaz Maeva Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Avoriaz Pierre & Vacances Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Avoriaz Résidences MGM Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Avoriaz Résidences MGM Loisirs II	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Biarritz Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Belle Dune Village	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Cottages	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Équipements	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois de la Mothe Chandenier Foncière	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois Francs Rénovation	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Caen Meslin Loisirs	IP	40,00 %	40,00 %
SNC	Chamonix Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Chaumont Cottages	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Chaumont Équipements	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Chaumont Foncière	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Colmar Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SARL	Cobim	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Courseulles sur Mer Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Danestal Tourisme Développement	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Dhuizon Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Flaine Montsoleil Centre	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Flaine Montsoleil Extension	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Houlgate Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Le Hameau de Pont Royal Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Le Havre Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %

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

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation <sup>(1)</sup>	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
SNC	Le Rouret Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Boulou	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Charleval	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales d'Equemauville	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Bassan	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Bracieux	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Camargue – St Gilles	N/A	-	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Carcassonne – Villegly	N/A	-	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Cavillargues	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Cevennes – St Privat des Vieux	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Fargues Saint Hilaire	N/A	-	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Ferrals	N/A	-	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Gonfaron	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales d'Izon	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Jonquières	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Juvignac	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de la Celle	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de la Côte d'Azur – Grasse	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Lacanau	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Medis	IG	100,00 %	-
SCI	Les Senioriales de Montagnac	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Montélimar	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Nandy	IG	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 Ruoms	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Saint Gatien	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Salies du Salat	N/A	-	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Salles sur Mer	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Soulac	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de St Omer	N/A	-	100,00 %
SCI	Les Senioriales de Vias	IG	100,00 %	-
SCI	Les Senioriales de Villereal	N/A	-	100,00 %
SCI	Les Senioriales des Landes – Hinx	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales du Lombez	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales Rochefort du Gard	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales St Julien des Landes	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales de St Laurent de la Prée	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville d'Agde	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Bruges	IG	100,00 %	100,00 %

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



Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation <sup>(1)</sup>	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
SCI	Les Senioriales en Ville Cenon	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Luce	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Marseille – St Loup	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Montélimar	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Perpignan	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Saint Avertin	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville d'Emerainville	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville Manosque	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville de Mions	IG	100,00 %	100,00 %
SCI	Les Senioriales en Ville Mulhouse	N/A	-	100,00 %
SCI	Les Senioriales Teyran	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Les Villages Nature de Val d'Europe	IP	50,00 %	50,00 %
SCI	Montrouge Développement	IP	50,00 %	50,00 %
SNC	Nancy Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SCCV	Nantes Russeil	IP	50,00 %	50,00 %
SARL	Peterhof II	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Pierre & Vacances Conseil Immobilier	IG	100,00 %	100,00 %
SARL	Pierre & Vacances Courtage	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Pierre & Vacances Développement	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Promotion et Commercialisation	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Senioriales Exploitation	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Plagne Lauze Tourisme Développement	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Presqu'île de La Touques	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	CP Centre Est	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	St Cast Le Guildo Loisirs	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Tourisme et Rénovation	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Tréboul Tourisme Développement	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Villages Nature Hébergements	IP	50,00 %	100,00 %
SNC	SNC Villages Nature Hébergements II	IP	50,00 %	-
SNC	SNC Villages Nature Équipements I	IP	50,00 %	-
SNC	SNC Villages Nature Équipements II	IP	50,00 %	-
SARL	Villages Nature Management	IP	50,00 %	50,00 %
<b>Center Parcs</b>				
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 Cottages	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Bois Francs Foncière	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Les Hauts de Bruyères Cottages	IG	100,00 %	100,00 %
SNC	Roybon Cottages	IG	100,00 %	100,00 %

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

Forme Juridique	Sociétés	Méthode de consolidation <sup>(1)</sup>	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
SNC	Roybon Équipements	IG	100,00 %	100,00 %
<b>AUTRES</b>				
SAS	Pierre & Vacances Investissement 24	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Investissement 38	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Marques	IG	100,00 %	100,00 %

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

## Sociétés étrangères

Forme juridique	Sociétés	Pays	Méthode de consolidation <sup>(1)</sup>	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
<b>HOLDING</b>					
<b>Center Parcs</b>					
NV	Center Parcs Europe	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Deutschland Kunden-Center	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Germany	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Center Parcs Germany Holding	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Medebach Beteiligungs	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Center Parcs NL Holding	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Center Parcs Participations	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH & Co.KG	Center Parcs Service	Allemagne	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Center Parcs Sunparks	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Pierre & Vacances-Center Parcs Suisse	Suisse	IG	100,00 %	100,00 %
BV	PVCP Support Services	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
<b>TOURISME</b>					
<b>Center Parcs</b>					
GmbH	Center Parcs Allgäu	Allemagne	IG	94,00 %	94,00 %
NV	Center Parcs België	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
GmbH	Center Parcs Bungalowpark Bispingen	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 %
NV	Sunparks Groep	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
NV	Sunparks Vielsalm	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
NV	Sunparks Leisure	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Adagio</b>					
GmbH	Adagio Deutschland	Allemagne	IP	50,00 %	50,00 %
Ltd	Adagio Hotels UK	Royaume-Uni	IP	50,00 %	50,00 %
GmbH	New City Aparthotels Betriebs	Autriche	IP	50,00 %	50,00 %

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



Forme juridique	Sociétés	Pays	Méthode de consolidation <sup>(1)</sup>	% intérêt au 30/09/2013	% intérêt au 30/09/2012
SARL	New City Suisse	Suisse	IP	50,00 %	50,00 %
SA	Pierre & Vacances Exploitation Belgique	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Orion</b>					
SA	Orion Exploitation Bruxelles Belliard	Belgique	IG	100,00 %	100,00 %
SL	SET Orion	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
<b>Tourisme autres</b>					
Srl	Part House	Italie	IP	55,00 %	55,00 %
SPRL	Pierre & Vacances Belux	Belgique	N/A	-	100,00 %
Srl	Pierre & Vacances Italia	Italie	IG	100,00 %	100,00 %
Ltd	Pierre & Vacances UK	Royaume-Uni	IG	100,00 %	100,00 %
SL	Pierre & Vacances Maeva Distribution España	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
SL	SET Pierre & Vacances España	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
SA	Société de développement de résidences touristiques	Maroc	N/A	-	15,00 %
<b>IMMOBILIER</b>					
SL	Bonavista de Bonmont	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
SL	Nuit & Jour Projections	Espagne	IP	50,00 %	50,00 %
SL	Pierre & Vacances Développement España	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
SL	Pierre & Vacances Inversion Inmobiliaria	Espagne	IG	100,00 %	100,00 %
Srl	Résidence City	Italie	IG	100,00 %	100,00 %
SA	SDRT Immo	Maroc	MEE	25,00 %	49,87 %
<b>AUTRES</b>					
GmbH	Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee	Allemagne	IG	90,00 %	19,90 %
BV	Center Parcs Netherlands 2	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Multi Resorts Holding	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Pierre & Vacances Group Trademarks	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
BV	Pierre & Vacances Group Trademarks Management	Pays-Bas	IG	100,00 %	100,00 %
SAS	Pierre & Vacances Maroc	Maroc	IG	100,00 %	100,00 %

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

## Information sectorielle

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

Le Groupe développe ses activités à travers deux métiers complémentaires :

- le secteur immobilier, qui a pour mission d'accroître l'offre des destinations touristiques et d'adapter le parc de résidences et villages existants aux évolutions des attentes du client. Il regroupe les activités de construction et de commercialisation auprès d'investisseurs particuliers d'appartements et maisons neuves ou rénovées. Les programmes immobiliers actuellement développés sont principalement situés en France, et en Espagne. Il comprend

également le développement des Senioriales, qui est spécialisé dans la construction et la commercialisation de résidences situées en France et destinées à une clientèle de seniors actifs. Les maisons sont vendues en pleine propriété, sans engagement d'exploitation de la part du Groupe ;

- le secteur touristique désigné « Tourisme Europe », qui regroupe l'exploitation des résidences et villages commercialisés sous les marques Pierre & Vacances, Maeva, Adagio, Center Parcs et Sunparks, situés en Europe et principalement en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Belgique et en Espagne.

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

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

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

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

### NOTE 3 Informations par secteur opérationnel

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

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

## Analyse des principaux postes du bilan

### NOTE 4 Écarts d'acquisition

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

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test systématique de dépréciation au 30 septembre 2013, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.11 et 6. Les tests réalisés n'ont pas mis en

évidence la nécessité de constater une dépréciation pour l'exercice 2012/2013. Il en était de même au 30 septembre 2012.

### Valeurs nettes à la clôture de l'exercice

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Tourisme Europe	135 644	135 646
Les Senioriales	18 926	17 828
Pierre & Vacances Développement	1 463	1 463
Pierre & Vacances Développement España	336	336
<b>TOTAL EN VALEUR NETTE</b>	<b>156 369</b>	<b>155 273</b>

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

**NOTE 5** Immobilisations incorporelles

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

Les **immobilisations incorporelles** au 30 septembre 2013 correspondent :

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

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.12 « Immobilisations incorporelles »), un test de dépréciation a été réalisé au 30 septembre 2013 pour chacune des marques inscrites

au bilan. Ces tests n'ont pas conduit le Groupe à constater de dépréciation sur les marques au cours de l'exercice 2012/2013 ;

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

## NOTE 6

## Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie

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

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

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

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

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

Concernant les activités immobilières, les hypothèses utilisées prennent en compte les projets déjà identifiés ainsi que des données correspondant à des projets futurs. Ces dernières sont évaluées avec prudence ; il s'agit de projets pour lesquels les terrains ont été identifiés et pour lesquels les études de faisabilité ont déjà démarré. Ces projets correspondent historiquement à environ une dizaine de

développements par an, nombre moyen de projets que cette entité est en capacité de mettre en œuvre dans sa configuration actuelle.

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

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

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

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

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

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

Le tableau ci-dessous reprend les principales hypothèses utilisées pour estimer la valeur d'utilité ainsi que la sensibilité de cette valeur recouvrable à la variation du taux de croissance perpétuelle, du taux d'actualisation et des indicateurs du chiffre d'affaires (taux

d'occupation et Prix Moyen de Vente) des principales UGT et groupes d'UGT qui représentent la majeure partie des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie :

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

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

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

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

**NOTE 7** Immobilisations corporelles

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

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

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

Les principales variations de l'exercice proviennent :

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

- des résidences et villages des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe pour une valeur nette de 91 025 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et matériels nécessaires à l'exploitation des sites.

Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 10 042 milliers d'euros, notamment dans le cadre de la modernisation du parc exploité, et d'ouverture de nouveaux sites exploités.

Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice est de 15 344 milliers d'euros.

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

**Contrats de location financement :**

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

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

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

1

**NOTE 8 Titres mis en équivalence**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2013	30/09/2012
Société de développement de résidences touristiques	-	1 788
SDRT - Immo	0	-
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1 788</b>

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

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

**NOTE 9 Autres actifs financiers non courants**

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

Les « Prêts et autres immobilisations financières », dont la valeur nette comptable au 30 septembre 2013 s'élève à 21 698 milliers d'euros, comprennent principalement les dépôts de garantie versés

aux propriétaires bailleurs pour 17 880 milliers d'euros et ceux versés aux fournisseurs pour 3 489 milliers d'euros.

**NOTE 10 Actifs financiers disponibles à la vente**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2013	30/09/2012
<b>Valeurs brutes</b>	<b>1 639</b>	<b>1 654</b>
Dépréciations	-	-
<b>VALEURS NETTES</b>	<b>1 639</b>	<b>1 654</b>

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

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

**NOTE 11 Stocks et encours**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2013	30/09/2012 retraité*
Encours	<b>192 221</b>	164 759
Produits finis	<b>72 901</b>	57 697
<b>PROGRAMMES IMMOBILIERS BRUTS</b>	<b>265 122</b>	<b>222 456</b>
Provisions	<b>- 1 952</b>	- 1 388
<b>PROGRAMMES IMMOBILIERS NETS</b>	<b>263 170</b>	<b>221 068</b>
Stocks divers	<b>10 180</b>	9 859
<b>TOTAL</b>	<b>273 350</b>	<b>230 927</b>

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

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

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

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

**NOTE 12 Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks**

(en milliers d'euros)	Stocks 30/09/2012 retraités (*)	Variation de périmètre	Total des augmentations	Total des diminutions	Stocks 30/09/2013
Bois de la Mothe Chandénier	22 802		42 185	- 17 790	47 197
Roybon	26 903		3 116	- 276	29 743
Manilva	29 539		0	- 2 277	27 262
Center Parcs Bostalsee	0	51 506	0	- 24 597	26 909
Bois Harcholins	21 052		4 616	- 7 060	18 608
Villages Nature	10 078	- 936	7 448	0	16 590
Avoriaz	10 574		21 265	- 21 389	10 450
Center Parcs Allgäu	9 184		272	0	9 456
Presqu'île de la Touques	7 259		2 776	- 1 583	8 452
Flaine Montsoleil Centre	7 129		8 676	- 8 949	6 856
Pont-Aven	1 779		7 633	- 3 393	6 018
Hauts de Bruyères Cottages	12 801		510	- 9 036	4 275
St Cast Le Guildo	3 907		275	- 227	3 955
Juvignac	2 310		5 904	- 4 602	3 613
En ville – Marseille	3 572		2 512	- 2 587	3 497
St Laurent de la Prée	2 601		5 018	- 4 256	3 363
Pringy	2 808		3 852	- 3 720	2 939
Izon	734		3 854	- 1 853	2 735
Charleval	898		3 562	- 1 900	2 560
Bassan	2 339		5 658	- 5 557	2 440
Ville d'Emerainville	902		1 108	0	2 010
Cavillargues	639		1 143	0	1 782
Bracieux	659		1 817	- 718	1 758
La Celle	1 987		4 529	- 4 922	1 594
Colmar Loisirs	673		878	3	1 554
En ville – Saint Avertin	749		4 054	- 3 381	1 422
Nancy Loisirs	2 593		4 056	- 5 279	1 370
Ville de Mions	700		4 275	- 3 724	1 251
Boulou	609		476	0	1 085
Biarritz Loisirs	7 098		2 727	- 8 985	841
Soulac	1 914		39	- 1 187	766
Center Parcs France Sud-Ouest	0		750	0	750
CP France Est	0		750	0	750
Rambouillet	2 349		23	- 1 638	734
PV Senioriales Commercialisation	419		1 684	- 1 377	726
Nandy	0		605	0	605
Ville Manosque	267		321	- 3	585
St Julien des Landes	1 536		15	- 989	562
Bois Francs	501		0	0	501
Autres programmes immobiliers	20 593	- 6 548	9 308	- 15 795	7 558
<b>SOUS-TOTAL IMMOBILIER</b>	<b>222 456</b>	<b>44 022</b>	<b>167 690</b>	<b>- 169 046</b>	<b>265 122</b>

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

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

- des augmentations de l'exercice provenant essentiellement :
    - d'acquisitions de terrains dans le cadre de la construction de programmes neufs pour un montant global de 6 936 milliers d'euros. Ce montant concerne essentiellement les terrains acquis dans le cadre des programmes Les Senioriales pour 4 956 milliers d'euros, ainsi que les terrains du Domaine Center Parcs du Bois de la Mothe Chandénier pour 1 946 milliers d'euros,
    - des travaux réalisés au cours de l'exercice sur des programmes neufs entraînant ainsi une hausse de la valeur brute du stock de 160 754 milliers d'euros.
- Les principaux programmes concernés sont Domaine Center Parcs du Bois de la Mothe Chandénier (40 239 milliers d'euros), Avoriaz (21 265 milliers d'euros), Flaine Montsoleil Centre (8 676 milliers d'euros), Les Senioriales de Pont-Aven (7 633 milliers d'euros), Villages Nature (7 448 milliers d'euros), Les Senioriales de Juvignac (5 904 milliers d'euros), Les Senioriales de Bassan (5 658 milliers d'euros), Les Senioriales St Laurent de la Prée (5 018 milliers d'euros), Les Senioriales La Celle (4 529 milliers d'euros), Les Senioriales en Ville de Mions (4 275 milliers d'euros), Nancy Loisirs (4 056 milliers d'euros), Les Senioriales en Ville Saint-Avertin (4 054 milliers d'euros) ;
- des diminutions, en raison de la commercialisation des biens immobiliers, liées à la comptabilisation à l'avancement du résultat des programmes immobiliers neufs ou en rénovation pour un montant total de 169 046 milliers d'euros.

Ces diminutions sont notamment constatées sur les programmes suivants : le Domaine Center Parcs de Bostalsee (- 24 597 milliers

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

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

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

**NOTE 13 Clients et comptes rattachés**

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Immobilier	244 014	113 781
Tourisme	125 693	103 713
Prestations de services	2 313	2 505
<b>CRÉANCES CLIENTS BRUTES</b>	<b>372 020</b>	<b>219 999</b>
Immobilier	- 1 006	- 1 205
Tourisme	- 11 212	- 7 067
Prestations de services	- 190	- 43
<b>PROVISIONS</b>	<b>- 12 408</b>	<b>- 8 315</b>
<b>TOTAL</b>	<b>359 612</b>	<b>211 684</b>

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

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

Mothe Chandénier) avec 560 lots vendus en bloc auprès d'investisseurs institutionnels.

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

**NOTE 14** Autres actifs courants**14.1 - Autres actifs courants**

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012 retraité*
Avances et acomptes versés	17 736	8 896
États – impôts et taxes	115 811	106 580
Autres créances	53 065	89 356
<b>VALEURS BRUTES</b>	<b>186 612</b>	<b>204 832</b>
Provisions	- 172	- 172
<b>AUTRES DÉBITEURS NETS</b>	<b>186 440</b>	<b>204 660</b>
Loyers	20 011	19 873
Autres charges constatées d'avance	19 127	15 402
<b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>39 138</b>	<b>35 275</b>
<b>TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS</b>	<b>225 578</b>	<b>239 935</b>

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

La diminution de 14 357 milliers d'euros des « **Autres actifs courants** » provient principalement de l'activité touristique du Groupe. Elle s'explique par la baisse des créances d'exploitation vis-à-vis des sociétés du groupe SITI (parties liées) pour 9 210 milliers d'euros, ainsi que par la baisse des créances liées à la refacturation de travaux de rénovation aux propriétaires individuels (5 690 milliers d'euros) dans le cadre du renouvellement de baux.

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

**14.2 - Actifs financiers courants**

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

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

**NOTE 15** Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Trésorerie	50 982	94 324
Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)	3 314	45 124
<b>TOTAL</b>	<b>54 296</b>	<b>139 448</b>

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

(en milliers d'euros)	30/09/2013 Juste valeur	30/09/2012 Juste valeur
SICAV monétaires	3 314	25 124
Certificats de dépôts	0	20 000
<b>TOTAL</b>	<b>3 314</b>	<b>45 124</b>

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

## NOTE 16 Actifs destinés à être cédés

(en milliers d'euros)	30/09/2013	30/09/2012
Valeurs brutes	0	1 844
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>1 844</b>

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

## NOTE 17 Notes sur le tableau des flux de trésorerie

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

Le montant de la trésorerie nette affectée à l'acquisition et à la cession de filiales et de fonds de commerce (montant des investissements ou des cessions nets de la trésorerie disponible dans la filiale à la date

de réalisation des opérations) réalisées au cours des deux derniers exercices, tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé, s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
<b>Acquisitions</b>		
Fonds de commerce Adagio	- 600	-
Acquisition de la société EFB (« Entwicklungsgesellschaft Ferienhaus Bostalsee »)	3 300	-
<b>SOUS-TOTAL ACQUISITIONS</b>	<b>2 700</b>	<b>0</b>
<b>Cessions</b>		
Société SDRT (Maroc)	2 382	-
Fonds de commerce Latitudes Valescure	0	650
Société Cala Rossa	0	1 921
<b>SOUS-TOTAL CESSIONS</b>	<b>2 382</b>	<b>2 571</b>
<b>TOTAL</b>	<b>5 082</b>	<b>2 571</b>

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

## 17.2 - Trésorerie nette

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

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

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

### NOTE 18 Capitaux propres Groupe

#### Capital et primes d'émission

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

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

#### Capital potentiel

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

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

#### Actions propres

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

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

#### Distribution de dividendes

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

**NOTE 19 Provisions**

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

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

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

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

**Provision pour litiges**

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

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

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

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

Au 30 septembre 2013, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont le Groupe aurait connaissance qui serait en suspens ou dont il serait menacé) ne

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

## Provision pour restructuration

Les provisions pour restructuration s'analysent comme suit :

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

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

## Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires

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

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

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts

indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (Iboxx €).

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

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

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

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

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

(en milliers d'euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
<b>Juste valeur des placements au 1<sup>er</sup> octobre</b>	<b>69 433</b>	<b>49 431</b>
Rendement attendu des actifs du régime	2 168	2 364
Cotisations perçues employeur	1 095	596
Cotisations perçues des participants au régime	759	885
Prestations versées et dépenses de la période	- 1 683	- 1 617
<b>Valeur estimée des placements au 30 septembre</b>	<b>71 772</b>	<b>51 659</b>
<b>Juste valeur des placements au 30 septembre</b>	<b>70 879</b>	<b>69 433</b>
Écart actuariel	- 893	17 774
<b>RENDEMENT EFFECTIF DES ACTIFS DU RÉGIME PENDANT L'EXERCICE</b>	<b>1 275</b>	<b>20 138</b>

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

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

### Étude de sensibilité du rendement effectif des actifs du régime

La sensibilité du rendement effectif des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,5 point du taux de rendement

attendu des actifs augmenterait le rendement effectif des actifs du régime de 361 milliers d'euros. À l'inverse, une baisse de 0,5 point du taux de rendement attendu des actifs diminuerait le rendement effectif des actifs du régime pendant l'exercice de 361 milliers d'euros.

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

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

### 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 4 452 milliers d'euros.

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

**NOTE 20** Dettes financières**Ventilation par nature et secteur d'activité**

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

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

La variation résiduelle de - 689 milliers d'euros provient des remboursements d'emprunts pour - 57 091 milliers d'euros, des

encaissements liés aux nouveaux emprunts pour 16 743 milliers d'euros, ainsi que de l'entrée dans le périmètre de consolidation de la société EFB (+ 36 360 milliers d'euros) et de la variation des dettes liées à des contrats de location financement.

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

#### Pour l'activité Tourisme

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

#### Pour l'activité Immobilière

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

- 2 142 milliers d'euros dans le cadre de la construction des Senioriales de Pont Aven ;
- 2 062 milliers d'euros pour financer la construction des Senioriales de Marseille.

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

Dans le cadre du refinancement de la dette *Corporate* (juin 2010), la maturité de la dette a été prolongée de 5 ans, avec une échéance finale ainsi fixée au 28 juin 2015 et une ligne de crédit confirmée de 100 millions d'euros.

Au 30 septembre 2013, cette ligne de crédit n'a pas été utilisée.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Ventilation par échéance

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

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

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

## Ventilation des principales dettes financières par nature de taux

### Taux fixe

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

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

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

### Taux variable

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

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

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

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

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

(\*\*) Contrat de swap contracté en date du 19 juin 2013, mais démarrant au 28 juin 2014.

## Sûretés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2013	30/09/2012
Avals et cautions	184 680	182 488
Hypothèques	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>184 680</b>	<b>182 488</b>

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

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

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

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

**NOTE 21 Instruments financiers**

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

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

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

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

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

**NOTE 22 Instruments de couverture**

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

Pour ce faire, le Groupe a contracté des swaps auprès d'établissements bancaires de premier plan.

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

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

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

(\*\*) Contrat de swap contracté en date du 19 juin 2013, mais démarrant au 28 juin 2014.

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

**NOTE 23 Risques de marché****Gestion de la trésorerie**

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

**Risque de contrepartie**

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

**Risque de crédit**

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

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

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

**Gestion du capital**

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

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires, effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de

nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

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

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

## Risque de liquidité

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

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

Le Groupe n'encourt pas de risque de liquidité.

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

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

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

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

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

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

- dettes financières nettes ajustées/EBITDAR (dettes financières nettes ajustées = dettes financières nettes du Groupe, majorées des engagements de loyers sur les 5 années à venir, actualisés à 6,0% ; EBITDAR = résultat opérationnel courant consolidé du Groupe majoré des dotations nettes aux amortissements et provisions, et des charges liées au plan d'options de souscription et d'achat

d'actions, avant la charge de loyers de l'exercice hors sièges sociaux). Ce ratio doit rester inférieur ou égal à 3,60 au titre de l'exercice 2012/2013, conformément à l'avenant signé au cours de l'exercice 2011/2012.

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

## Risque de taux

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

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

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

(en milliers d'euros)	30/09/2013	Échéances		
		< 1 an	1 à 5 ans	> à 5 ans
Emprunts – taux fixe	226 164	3 736	123 678	98 750
Emprunts – taux variables	72 663	44 391	28 272	-
Intérêts courus non échus	4 871	4 871	-	-
<b>PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>303 698</b>	<b>52 998</b>	<b>151 950</b>	<b>98 750</b>
Prêts – taux fixe	9 303	557	2 298	6 448
Prêts – taux variables	0	-	-	-
Équivalents de trésorerie – taux variables	3 314	3 314	-	-
<b>ACTIFS FINANCIERS</b>	<b>12 617</b>	<b>3 871</b>	<b>2 298</b>	<b>6 448</b>
<b>POSITION NETTE</b>	<b>291 081</b>	<b>49 127</b>	<b>149 652</b>	<b>92 302</b>

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

(en milliers d'euros)	30/09/2013
Emprunts	72 663
Prêts	0
Équivalents de trésorerie	3 314
<b>Position nette avant gestion</b>	<b>69 349</b>
Couverture	40 000
<b>POSITION NETTE APRÈS GESTION</b>	<b>29 349</b>

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

### Risque de change

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

## NOTE 24 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

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

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

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

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

**NOTE 25** Autres passifs courants et non courants**25.1 - Autres passifs courants et non courants**

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

L'augmentation de 97 943 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » provient essentiellement de l'activité immobilière. Ainsi, l'augmentation des produits constatés d'avances sur ventes

immobilières de 100 502 milliers d'euros résulte essentiellement du lancement du programme de CP Vienne (Bois de la Mothe Chandeniers) dont la livraison ne sera réalisée qu'en 2014/2015.

**25.2 - Passifs financiers courants**

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

Les « Passifs financiers courants » correspondent essentiellement aux comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou partenaire. L'augmentation de 10 006 milliers d'euros résulte de l'augmentation

du compte courant de la société mère SITI (pour 6 millions d'euros) et du compte courant de notre co-actionnaire chez EFB dans le cadre de l'opération immobilière de Bostalsee (pour 5 513 milliers d'euros).

**NOTE 26** Variation du besoin en fonds de roulement

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

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

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

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

**NOTE 27** Échéancier des créances et des dettes

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

## Analyse des principaux postes du compte de résultat

1

### NOTE 28 Chiffre d'affaires

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

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

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

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

### Répartition du chiffre d'affaires par pays

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

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

**NOTE 29 Achats et services extérieurs**

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

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

De plus, la charge du Groupe de l'exercice 2012/2013 relative aux loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnels du

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

**NOTE 30 Charges de personnel**

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

Les charges de personnel enregistrent une baisse de 11 896 milliers d'euros au cours de l'exercice 2012/2013. Cette diminution s'explique par la baisse des effectifs enregistrée suite à la mise en place du plan

de restructuration, ainsi que par la reconnaissance d'un produit à recevoir de 2 856 milliers d'euros correspondant au Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE).

**Charges liées aux plans d'option**

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

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

(\*) OSA : option de souscription d'actions.

OAA : option d'achat d'actions.

AGA : attribution gratuite d'actions.

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

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

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

	Valeur de l'action à la date d'octroi (en euros)	Prix d'exercice (en euros)	Volatilité	Durée de l'option	Temps à maturité retenu	Taux sans risque	Taux rendement du dividende	Probabilités de départ des bénéficiaires	Valeur de l'option à la date d'octroi (en euros)
Plan 03/03/2011	63,50	63,93	36,80 %	10 ans	4 ans	3,65 %	3,19 %	3 %	17,58
Plan 28/05/2013	16,15	0,00	36 %	3 ans	3 ans	0,493 %	2,5 %	3 %	3,27
Plan 03/09/2013	15,95	0,00	37 %	3 ans	3 ans	0,702 %	2,5 %	3 %	3,09

### NOTE 31 Dotations nettes aux amortissements et provisions

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

Les dotations nettes aux provisions de - 8 084 milliers d'euros de l'exercice 2012/2013 comprennent d'une part des dotations qui s'élevaient à 11 354 milliers d'euros et d'autre part des reprises de

provision non utilisées pour 3 270 milliers d'euros (ces dernières s'élevaient à 13 277 milliers d'euros sur l'exercice 2011/2012).

### NOTE 32 Autres charges et produits d'exploitation

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

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

Le montant des « Autres produits d'exploitation » s'élève à 23 374 milliers d'euros au titre de l'exercice 2012/2013, contre 21 043 milliers

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



**NOTE 33** Autres charges et produits opérationnels

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

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

Pour rappel, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, *via* sa filiale Sogire, a acquis en 1993 la société SATI, puis l'a cédée hors Groupe en 1997. SATI a fait l'objet d'attaques en justice par les syndicats de copropriété dont elle avait la gérance. Compte tenu de l'absence de fautes commises par SATI et de préjudices pour les copropriétaires, les tribunaux ont rejeté sur le fond l'ensemble de ces demandes. À ce

titre, ils n'ont donc pas remis en cause la réalité et la qualité du travail de gérance réalisé pendant ces périodes. Toutefois, ayant relevé une irrégularité de pure forme quant aux modalités de régularisation de ces mandats de gérance, le tribunal a prononcé leur nullité, et ordonné la restitution de la totalité des honoraires perçus. En qualité de caution, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a ainsi été condamné en mai 2012 à s'acquitter des sommes dues par la société SATI et s'est pourvu en cassation afin de contester ce jugement. Par ailleurs, il a lancé une instruction judiciaire afin de percevoir, comme la loi et la jurisprudence le lui consentent, le paiement de sa juste rémunération dans le cadre de l'exercice de ces mandats. Suite à une sentence arbitrale défavorable, ce litige a fait l'objet d'un décaissement de 4 849 milliers d'euros au cours de l'exercice 2012/2013.

**NOTE 34** Résultat financier

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

Le **résultat financier** représente une charge nette de 16 119 milliers d'euros, contre 18 269 milliers d'euros en 2011/2012. Cette diminution de 2 150 milliers d'euros est principalement liée à la baisse des intérêts (- 1 769 milliers d'euros) suite notamment au remboursement de

l'annuité de la dette *Corporate*. Au 30 septembre 2013, le capital restant dû de cette dette s'élève à 40 000 milliers d'euros contre 60 000 milliers d'euros au 30 septembre 2012.

**NOTE 35 Impôts sur les bénéfices et impôts différés****Analyse de la charge d'impôt :**

La charge d'impôt du Groupe est basée sur un taux d'impôt de 34,43 % n'incluant donc pas la contribution complémentaire à laquelle sont soumises depuis 2011 les sociétés dégageant un chiffre d'affaires supérieur à 250 millions d'euros. L'impact de cette dernière sur les

comptes du Groupe est inclus dans la ligne « Autres éléments » ; son montant est négligeable sur l'exercice 2012/2013, le Groupe dégageant en France, sur la période considérée, un déficit fiscal n'ayant pas donné lieu à comptabilisation d'impôt différé actif.

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Exercice 2012/2013</b>	Exercice 2011/2012
<b>Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé</b>	<b>- 47 410</b>	<b>- 31 763</b>
<b>Résultats non taxés :</b>		
Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation	34 036	15 187
Déficits activés sur pertes fiscales hors résultat de l'exercice	0	359
Opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale	- 6 402	- 4 052
Autres	8 155	- 3 997
<b>Résultat taxable au taux légal d'imposition en France</b>	<b>- 11 622</b>	<b>- 24 266</b>
<i>Taux d'impôt en France</i>	<i>34,43 %</i>	<i>34,43 %</i>
<b>Impôt théorique au taux légal d'imposition en France</b>	<b>4 001</b>	<b>8 355</b>
Différences sur taux d'imposition à l'étranger <sup>(1)</sup>	1 072	844
CVAE	- 5 317	- 5 119
Autres éléments	- 4	434
<b>CHARGE D'IMPÔT DU GROUPE</b>	<b>- 247</b>	<b>4 514</b>
dont impôts exigibles (y compris la CVAE)	- 6 630	- 6 050
dont impôts différés	6 383	10 564

(1) dont 1 012 milliers d'euros aux Pays-Bas où le taux d'impôt est de 25 %.

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

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

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

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

## Analyse des impôts différés actifs et passifs par nature et par pays

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

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

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

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

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où les plans d'affaire confirment leur utilisation

dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2013, cet horizon de temps ne dépasse pas 6 ans.

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

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

**NOTE 36** Résultat par action**Nombre moyen d'actions**

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

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

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

**Résultat par action**

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

## Autres analyses

### NOTE 37 Effectifs

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

	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Cadres	626	816
Agents de maîtrise et employés	6 368	6 649
<b>TOTAL</b>	<b>6 994</b>	<b>7 465</b>

### NOTE 38 Engagements hors bilan

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit ainsi que les engagements réciproques sont détaillés respectivement dans

la note 20 « Dettes financières » et la note 22 « Instruments de couverture ». Ils ne sont donc pas repris dans le tableau ci-dessous :

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

### Engagements donnés

- Les ventes du foncier et des murs des résidences et villages exploités par les sociétés d'exploitation touristique du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'accompagnent de la signature auprès des propriétaires

d'un bail. Au 30 septembre 2013, le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à 2 453 millions d'euros. La valeur actuelle de ces engagements de loyers, actualisée au taux de 6,0 %, s'élève à 1 862 millions d'euros, dont 1 244 millions d'euros ayant une échéance inférieure ou égale à 5 ans.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Engagements reçus

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

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

**Les autres engagements reçus** correspondent principalement :

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



## NOTE 39

## Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## NOTE 40

## Identification de la société mère consolidante

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

## NOTE 41

## Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

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

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- les achats de prestations d'assistance et de conseil dans le cadre de convention d'animation ;
- les contrats de location d'appartement exploité par la filiale PV Résidences & Resorts France ;
- la rétrocession d'une subvention de la part de la société Lepudry (groupe S.I.T.I.) à la société Presqu'île de la Touques (Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs) pour un montant de 312 milliers d'euros, ainsi que la refacturation de travaux de dépollution sur le site de la Presqu'île de la Touques pour un montant de 32 milliers d'euros.

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

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

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

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

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

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

## NOTE 42 Informations relatives aux co-entreprises

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

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

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

## Informations sur le bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/09/2013	30/09/2012
Actifs non courants	6 795	5 835
Actifs courants	34 701	29 095
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>41 496</b>	<b>34 930</b>
Passifs non courants	1 243	1 146
Passifs courants	37 147	43 055
<b>TOTAL DU PASSIF HORS CAPITAUX PROPRES</b>	<b>38 390</b>	<b>44 201</b>

## Informations sur le compte de résultat

<i>(en milliers d'euros)</i>	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
Chiffre d'affaires	19 411	17 488
Résultat opérationnel courant	2 440	2 952
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>1 784</b>	<b>2 170</b>

### NOTE 43 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2012/2013

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

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

1

Exercice clos le 30 septembre 2013

Aux Actionnaires,

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

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

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

## I. Opinion sur les comptes consolidés

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

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

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

## II. Justification des appréciations

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

Comme indiqué dans la note 1.5 de l'annexe, des estimations sont utilisées notamment dans la détermination du montant recouvrable des écarts d'acquisition, des actifs incorporels, à durée de vie indéterminée, des actifs d'impôts différés et de la qualification des contrats de location. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre Société.

Les notes 1.11, 1.12, 1.14, 4, 5, 6 et 7 de l'annexe décrivent les modalités de comptabilisation et d'évaluation des écarts d'acquisition, des immobilisations corporelles et des immobilisations incorporelles. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Groupe, nous avons vérifié la cohérence des données et des hypothèses retenues, ainsi que le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et des informations fournies dans les notes de l'annexe.

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

### III. Vérification spécifique

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

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

Paris et Paris-La Défense, le 15 janvier 2014

#### Les Commissaires aux Comptes

AACE ÎLE-DE-FRANCE	ERNST & YOUNG et Autres
Membre français de Grant Thornton International	
Michel Riguelle	Bruno Bizet



# 2

## LA SOCIÉTÉ PIERRE ET VACANCES SA

<b>RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL</b>	<b>138</b>
Renseignements sur la Société	138
Renseignements sur le capital	144
Répartition du capital et des droits de vote	149
Cours de Bourse et volumes de transactions	150
<b>RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>	<b>152</b>
Commentaires sur les comptes sociaux de la Société	152
Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration	155
Options sur actions et actions gratuites	159
<b>ÉTATS FINANCIERS AU 30 SEPTEMBRE 2013</b>	<b>164</b>
Compte de résultat	164
Bilan	166
Annexe aux comptes sociaux	168
Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices	186
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b>	<b>187</b>
<b>RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS</b>	<b>188</b>

# RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

## RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

### 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<sup>er</sup> 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, bénéfiques 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 vient à détenir de quelque manière que ce soit, au sens de l'article L. 233-7 du Code de commerce, une fraction égale à 5 % du capital ou tout multiple de ce seuil, doit informer

la Société du nombre total d'actions qu'elle possède, au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au siège social dans un délai de 15 jours à compter du franchissement de l'un de ces seuils.

En cas de non-respect de cette obligation d'information et à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires détenant 5 % au moins du capital, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont immédiatement privées du droit de vote jusqu'à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la date de régularisation de la notification.

### 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 trois 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 trois 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.

## 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 SCI S.I.T.I. « R », détient 44,25 % de Pierre et Vacances SA. Le sous-groupe Pierre & Vacances constitue le principal actif de la SA S.I.T.I. et est consolidé par intégration globale.

Aujourd'hui les participations détenues par S.I.T.I. en dehors de Pierre et Vacances SA sont principalement composées :

- d'actifs non transférés à l'entité Pierre et Vacances SA, préalablement à son introduction en Bourse en juin 1999. Il s'agit essentiellement de sociétés portant des réserves foncières (CFICA, Lepeudry & Grimard, La Buffa...) et de divers actifs non stratégiques (SAEM de Morzine Avoriaz...);
- de sociétés intervenant dans d'autres domaines d'activité (participations détenues au travers de la société GB Développement: Cine-@, TSF Jazz, Duc des Lombards...);
- de sociétés rachetées au cours des exercices 2004/2005 et 2005/2006 à des investisseurs particuliers, portant les appartements des villages Pierre & Vacances en Martinique et en Guadeloupe (SNC Société Hôtelière de la Rivière à la Barque, SNC Société Hôtelière de la Plage du Helleux et SNC Filao). Une partie de ces appartements a été vendue à des investisseurs particuliers, en démembrement de propriété.

## HISTORIQUE DU GROUPE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

**1967 :** Gérard Brémond lance à Avoriaz un nouveau concept de station touristique.

**1970 à 1997 :** Le concept se déploie et s'enrichit :

- application des savoir-faire immobilier et touristique à d'autres stations des Alpes et à des sites balnéaires ;
- acquisitions de sociétés, reprises de sites et développements touristiques ;
- lancée en 1979, la formule « Nouvelle Propriété » permet à des particuliers d'acquérir un appartement en pleine propriété avec un investissement réduit, grâce à la récupération de la TVA et au prépaiement des loyers.

**1999 à 2003 :** Le Groupe engage d'importantes opérations de croissance externe et monte en puissance :

- 1999 : acquisition d'Orion Vacances (20 résidences) – Introduction en Bourse ;
- 2000 : acquisition du groupe néerlandais GranDorado, premier exploitant de Villages Loisirs en location courts séjours aux Pays-Bas ;
- 2001 : trois acquisitions majeures :
  - 50 % de Center Parcs Europe (10 villages : 5 aux Pays-Bas, 2 en France, 2 en Belgique et 1 en Allemagne),
  - 100 % du groupe Maeva, le deuxième opérateur de résidences de tourisme en France (138 résidences et hôtels),
  - Sociétés de gestion locative, d'exploitation de remontées mécaniques et immobilières de la station de montagne de Valmorel ;
- 2002 : acquisition de Résidences MGM, opérateur touristique de Résidences Loisirs de luxe (12 résidences) ;
- 2003 : le Groupe devient actionnaire à 100 % de Center Parcs Europe.

**2004 – 2005 :** Présent et leader sur tous les segments de la gamme des Résidences Loisirs, le Groupe s'engage dans une nouvelle étape de sa croissance :

- 2004 : acquisition par Center Parcs Europe du village de vacances « ButjadingerKüste » à Tossens en Allemagne ;

Partenariat Gestrim : un accord pour développer en commun, au sein de Citéa, l'activité de gestion de résidences para-hôtelières urbaines de catégorie 2 étoiles ;

- 2005 : début de la construction du nouveau Center Parcs, Domaine du Lac de l'Ailette en France.

Signature d'un partenariat avec le WWF-France pour la mise en place d'une démarche de progrès environnemental.

Ouverture de Bonavista-Bonmont, située en Calalogne, la première résidence construite par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en Espagne.

Le Groupe engage un important programme de croissance des résultats, prioritairement axé sur l'amélioration des performances des activités touristiques et poursuit le développement et l'élévation qualitative du parc touristique par l'immobilier.

**2006 :** Lancement du projet du quatrième Center Parcs en France (en Moselle – Lorraine).

**2007 :** Pierre & Vacances et Accor s'associent pour développer un réseau de résidences urbaines en Europe et devenir le leader sur ce marché sous la marque Adagio City Aparthotel ;

Acquisition du groupe belge Sunparks, portant sur l'exploitation et les actifs immobiliers de quatre villages de type Center Parcs de catégorie ¾ étoiles situés sur la côte belge, dans les Ardennes et en Campine ;

Projet Villages Nature : une lettre d'intention est signée entre l'État, Euro Disney et Pierre & Vacances confirmant l'intérêt et le soutien porté à ce projet novateur par l'État, en concertation avec les collectivités locales ;

Acquisition de la société de promotion immobilière Les Senioriales, spécialisée dans la construction de résidences destinées à une clientèle de seniors actifs ;

Ouverture du troisième Center Parcs en France (Domaine du Lac de l'Ailette).

**2008** : Signature d'une lettre d'intention pour la réalisation d'un cinquième village français Center Parcs en Isère sur la commune de Roybon ;

Ouverture de 6 résidences sous la marque Adagio City Aparthotel.

**2009** : Signature d'un partenariat stratégique avec la CDG (Caisse de Dépôt de Gestion du Maroc) pour le développement de projets touristiques et immobiliers au Maroc ;

Acquisition des opérations d'exploitation touristique d'Intrawest dans les Alpes (Arc 1950 et Flaine Montsoleil) ;

Cession des fonds de commerce 3 hôtels Latitudes (Val d'Isère, Arc 1800, Les Menuires).

**2010** : Ouverture du quatrième Center Parcs en France, en Moselle-Lorraine (Domaine des Trois Forêts) ;

Annonce du projet d'un sixième Center Parcs en France, dans la Vienne ;

Ouverture de 7 résidences sous la marque Adagio City Aparthotel ;

Signature avec les pouvoirs publics de l'accord de développement de Villages Nature.

**2011** : Acquisition de Citéa par Adagio City Aparthotel ;

Signature des accords définitifs relatifs à la création du Center Parcs de Bostalsee (Sarre) et bouclage du financement du projet ;

Signature d'un contrat cadre pour le développement d'un nouveau Center Parcs au sud de l'Allemagne (Baden Württemberg), ainsi que pour l'acquisition du terrain afférent ;

Cession de 3 hôtels Latitudes (Trouville, Courchevel 1650, Toulouse) ; Rénovation de près de 400 cottages dans les Center Parcs du Domaine des Bois Francs (Normandie) et du Domaine des Hauts de Bruyères (Sologne).

**2012** : Signature entre Adagio City Aparthotel et Accor Amérique Latine d'un contrat de Master Franchise portant sur l'implantation des gammes Adagio et Adagio Access au Brésil ;

Cession de l'hôtel Latitudes de Valescure ;

Rénovation de 350 cottages du Domaine des Hauts de Bruyères et de 7 villages Center Parcs aux Pays-Bas, Allemagne et Belgique ;

Lancement de la commercialisation du Center Parcs Vienne ;

Villages Nature : obtention des cinq permis de construire portant sur une première tranche de 857 hébergements et la majorité des équipements.

**2013** : Signature avec TUI France d'un accord de partenariat commercial ;

Ouverture du Center Parcs de Bostalsee dans la Sarre (cinquième Center Parcs en Allemagne) ;

Cession du village Maeva en Camargue ;

Ouverture du premier Aparthotel Adagio® au Royaume-Uni à Liverpool ;

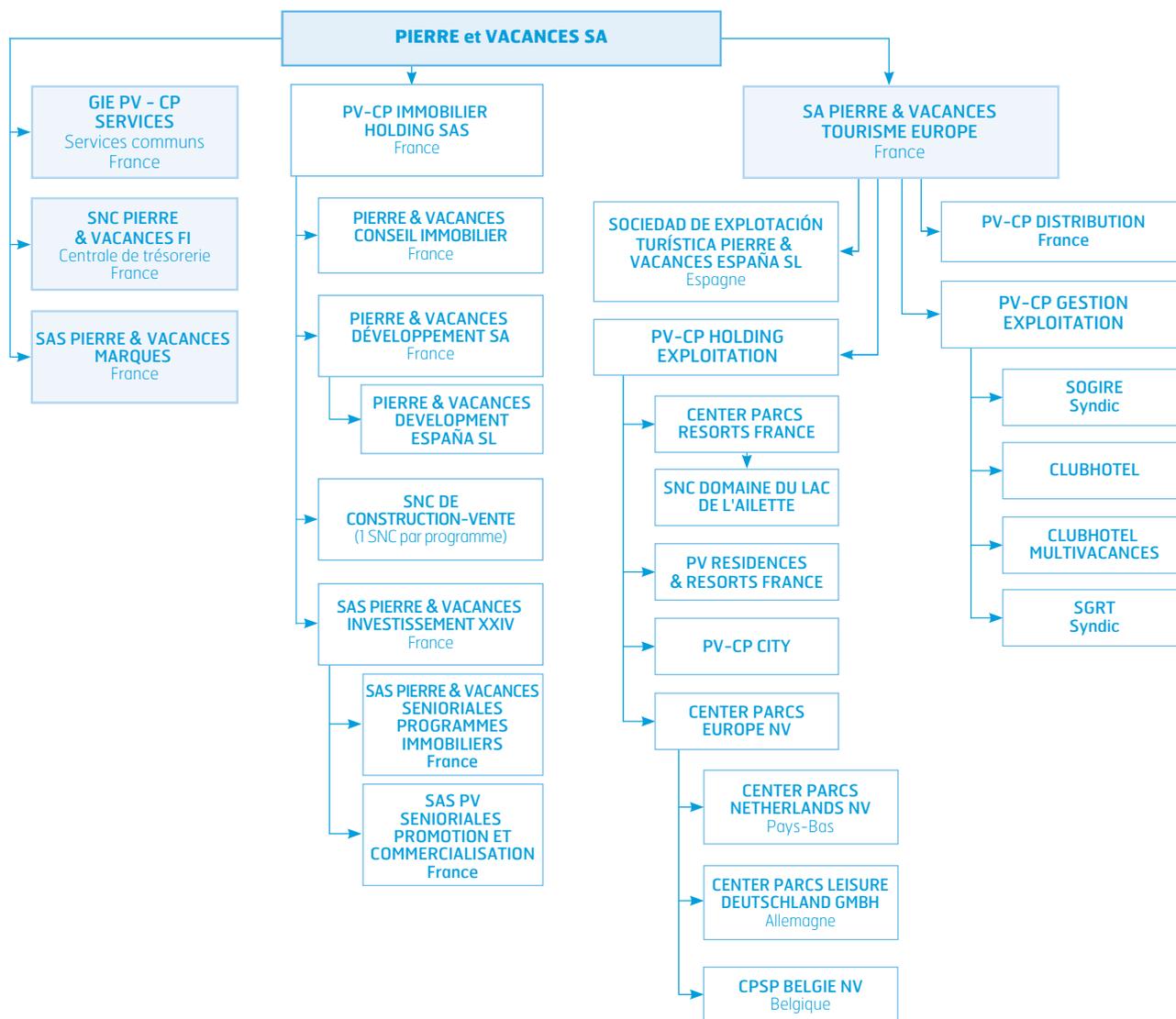
Signature de la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement des équipements sportifs et de loisirs du Center Parcs Vienne à une Société d'Economie Mixte détenue principalement par le Département de la Vienne, la Région Poitou-Charentes et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Signature définitive de ventes en bloc de cottages du Center Parcs Vienne auprès d'investisseurs institutionnels pour un montant de 156,9 millions d'euros TTC.



## L'ORGANISATION JURIDIQUE DE PIERRE ET VACANCES

## Organigramme juridique simplifié au 30 septembre 2013



Les sociétés ci-dessus 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<sup>e</sup> (notamment les loyers) qu'elle refacture aux différentes entités du Groupe selon des clés de répartition, notamment en fonction des m<sup>2</sup> 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 et Les Trois Forêts, et qui contrôle elle-même :
    - la SNC Domaine du Lac de l'Ailette, filiale en charge de l'exploitation touristique du Domaine du Lac de l'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 près de 14 500 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 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 Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España SL qui gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne.

PV-CP Immobilier Holding SAS (ex. CP Prog Holding), 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 SA (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 2012/2013

(en milliers d'euros)	Tourisme	Immobilier	Autres (dont services transversaux)	P&V SA (société cotée)	Total Groupe
Actifs immobilisés (y compris écarts d'acquisition)	567 710	23 861	30 315	5 355	627 242
Endettement financier brut (hors instruments dérivés passifs)	113 853	29 191	0	161 279	304 323
Trésorerie au bilan	32 085	14 234	(25 021)	214	21 512
Dividendes versés dans l'exercice revenant à PV SA	0	198	4 248		4 446

## RENSEIGNEMENTS SUR LE CAPITAL

### CAPITAL SOCIAL

À la date du 31 décembre 2013, le montant du capital social est de 88 215 510 euros, divisé en 8 821 551 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 actionariat 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 31 décembre 2013, un droit de vote double étant conféré à 3 982 196 actions, le nombre total de droits de vote s'élève à 12 803 747 pour 8 821 551 actions.

### CAPITAL POTENTIEL

Le capital potentiel théorique de Pierre et Vacances, si toutes les options étaient levées et si la totalité des OCÉANE étaient converties en actions nouvelles, serait de 104 503 110 euros correspondant à 10 450 311 actions :

8 821 551 actions existantes au 31/12/2013

+ 1 507 010 OCÉANE (échéance 01/10/2015)

+ 121 750 options de souscription d'actions au 31/12/2013

= 10 450 311 actions potentielles au 31/12/2013

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 6 mars 2012 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 Conseil d'Administration n'a pas fait usage de ces autorisations.

Le rappel des résolutions adoptées en Assemblée Générale Extraordinaire et autorisant le Conseil d'Administration à augmenter le capital social figure ci-dessous.

Les délégations et autorisations venant à échéance au cours de l'exercice 2013/2014, il sera demandé aux actionnaires lors de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2013, de les renouveler.

N° de résolution	Objet	Durée
9	Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription et à concurrence de 44 000 000 euros de nominal.	26 mois
10	Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription et à concurrence de 44 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par la 9 <sup>e</sup> résolution.	26 mois
11	Autorisation d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé, et à concurrence de 44 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par les 9 <sup>e</sup> et 10 <sup>e</sup> résolutions.	26 mois
12	Autorisation d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, sous réserve des plafonds fixés aux 9 <sup>e</sup> , 10 <sup>e</sup> et 11 <sup>e</sup> résolutions.	26 mois
13	Autorisation de fixer le prix d'émission des titres à émettre dans le cadre des 10 <sup>e</sup> et 11 <sup>e</sup> résolutions, avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital par an.	26 mois
14	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
15	Autorisation d'émettre des actions de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription afin de consentir des options de souscription d'actions aux mandataires sociaux et/ou à certains membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés <sup>(1)</sup> .	38 mois
16	Autorisation d'émettre des actions ordinaires de la Société 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, à concurrence de 3 % du capital social <sup>(2)</sup> .	38 mois

(1) Ouverture d'un plan d'options de souscription ou d'achat d'actions : les options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant d'achats effectués par elle. Le nombre total des options consenties en vertu de cette autorisation ne pourra donner droit de souscrire ou d'acheter un nombre d'actions supérieur à 250 000.

(2) Les actions gratuites consenties par le Conseil d'Administration dans le cadre de cette autorisation sont des actions existantes de la Société provenant d'achats effectués par elle.

## RAPPORT SUR LES ACTIONS AUTO-DÉTENUES

Au titre du programme de rachat d'actions propres autorisé par l'Assemblée Générale du 28 février 2013, 65 167 actions ont été acquises dans le cadre du contrat de liquidité AMAFI à un prix moyen de 15,97 euros entre le 28 février 2013 et le 30 septembre 2013.

Par ailleurs, sur cette même période, 66 906 actions ont été vendues à un prix moyen de 16,42 euros dans le cadre du contrat AMAFI.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 11 mars 2004 et par l'Assemblée Générale du 10 mars 2005, le Conseil d'Administration a institué, le 26 septembre 2005, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 28 000 actions, au profit des cadres à haut niveau de responsabilité

du Groupe. Ce plan a porté sur 28 000 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 8 bénéficiaires au prix de 59,89 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, 26 000 options sont en cours de validité, 2 000 options ayant été annulées.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 2 mars 2006, le Conseil d'Administration a institué, le 21 juillet 2006, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre & Vacances concernant 16 500 actions, au profit de cadres à haut niveau de



responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 16 500 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 20 bénéficiaires au prix de 80,12 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, 11 500 options sont en cours de validité, 5 000 options ayant été annulées.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 2 mars 2006, le Conseil d'Administration a institué, le 9 janvier 2007, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 46 875 actions, au profit de cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 46 875 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 19 bénéficiaires au prix de 87,40 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, 46 875 options sont en cours de validité.

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, 144 500 options sont en cours de validité, 78 000 options ayant été annulées.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 6 mars 2012, le Conseil d'Administration a institué, le 28 mai 2013, un plan d'attribution d'actions gratuites de Pierre & Vacances concernant au maximum 229 768 actions au profit de 50 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe, l'attribution gratuite des actions étant soumise à des conditions de performance, n'étant définitive qu'au terme d'une période d'acquisition expirant le 31 décembre 2015 et lesdites actions provenant de rachats effectués par la Société elle-même.

Au 30 septembre 2013, la Société détenait 373 461 actions propres, dont 5 478 actions dans le cadre du contrat de liquidité et 367 983 actions au titre du programme de rachat.

Les 367 983 actions détenues au titre du programme de rachat sont affectées aux plans ci-dessus.

Depuis le 17 décembre 2012, 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. Ce contrat avait été auparavant confié à la société Crédit Agricole Cheuvreux.

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 28 février 2013 autorisant un programme de rachat d'actions venant à expiration le 28 août 2014, une nouvelle autorisation sera soumise à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2013.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Date	Opérations	Nominal (en euros)	Montant en capital (en euros)	Prime d'émission (en euros)	Capital social cumulé (en euros)	Nbre d'actions cumulées
01/2009	Augmentation de capital consécutive à l'attribution définitive d'actions gratuites constatée par le Conseil du 12 janvier 2009 et modifiée par le Conseil du 12 février 2009	10	86 650	- 86 650	88 195 760	8 819 576
05/2010	Augmentation de capital consécutive à des levées d'options de souscription d'actions intervenues les 03/02/2010, 12/03/2010 et 15/03/2010	10	19 750	73 075	88 215 510	8 821 551

## ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

Actionnariat	Situation au 30 septembre 2011			Situation au 30 septembre 2012			Situation au 30 septembre 2013		
	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	61,15	3 903 548	44,25	61,09	3 903 548	44,25	60,87
Administrateurs	7 256	0,08	0,06	7 241	0,08	0,08	7 291	0,08	0,12
Actions auto-détenues	104 840	1,19	0,81	349 584	3,96	2,73	373 461	4,23	2,91
Public	4 805 907	54,48	37,98	4 561 178	51,70	36,10	4 537 251	51,44	36,10
<i>dont salariés</i>	82 612	0,93	0,94	78 046	0,88	0,95	88 863	1,01	1,38
<b>TOTAL</b>	<b>8 821 551</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>8 821 551</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>8 821 551</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

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.

## DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL

Néant.

## PACTE D'ACTIONNAIRES

Néant.

## 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 0,29 % du capital au 30 septembre 2013 (soit 25 250 actions).



## 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 2012/2013 une somme de 14 293 euros.

Pour les exercices antérieurs, les sommes versées au titre de la participation Groupe ont été les suivantes :

Pour l'exercice 2011/2012	271 786 euros
Pour l'exercice 2010/2011	474 700 euros
Pour l'exercice 2009/2010	/
Pour l'exercice 2008/2009	500 000 euros

## POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES DES CINQ DERNIERS EXERCICES – DÉLAI DE PRESCRIPTION DES DIVIDENDES

Pierre et Vacances SA a distribué, au cours des cinq derniers exercices, les dividendes suivants :

Exercice au titre duquel la distribution du dividende est intervenue	Nombre d'actions <sup>(1)</sup>	Valeur nominale (en euros)	Dividende net (en euros)
2007/2008	8 683 682	10	2,70
2008/2009	8 696 887	10	1,50
2009/2010	8 749 035	10	0,70
2010/2011	8 517 904	10	0,70
2011/2012	8 453 568	10	/

(1) Nombre d'actions éligibles aux dividendes de l'exercice.

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 2013, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 13 mars 2014 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
SA S.I.T.I.	NEUFLIZE OBC	22 mars 2011	30 avril 2016	900 000 soit 10,20 % du capital de l'émetteur

## RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

À la date du 31 décembre 2013, la répartition estimée du capital de Pierre & Vacances se présente comme suit :

	Nombre d'actions	% du capital	Valeur de la participation au 31 décembre 2013 (en milliers d'euros)	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
S.I.T.I. <sup>(1)</sup>	3 903 548	44,25	119 956	7 807 096	60,98
Administrateurs	7 291	0,08	224	15 432	0,12
Actions auto-détenues	370 284	4,20	11 379	370 284	2,89
<i>dont actions acquises au titre du programme de rachat</i>	367 983		11 308		
<i>dont actions acquises au titre du contrat de liquidité</i>	2 301		71		
Public <sup>(2)</sup>	4 540 428	51,47	139 527	4 610 935	36,01
<b>TOTAL</b>	<b>8 821 551</b>	<b>100</b>	<b>271 086</b>	<b>12 803 747</b>	<b>100</b>

(1) La SA S.I.T.I. est détenue directement par la SCI S.I.T.I. « R » à hauteur de 72,43 %, cette dernière étant détenue par Gérard Brémond à hauteur de 90 %.

(2) Dont salariés (87 571 actions soit 0,99 % du capital) et dont Financière de l'Échiquier (742 100 actions selon la demande d'identification des détenteurs des titres au porteur au 30 septembre 2013, soit 8,41 % du capital).

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 SCI 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.



## COURS DE BOURSE ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

Au 31 décembre 2013, l'action Pierre & Vacances est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris (Compartiment C) 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
Juillet 2012	502 449	6,52	14,60	11,36
Août 2012	980 065	12,89	15,48	10,82
Septembre 2012	407 368	6,19	17,90	12,50
Octobre 2012	278 253	4,24	17,44	13,00
Novembre 2012	404 091	5,27	14,40	11,66
Décembre 2012	475 585	7,00	15,98	13,46
Janvier 2013	275 972	4,67	18,19	15,62
Février 2013	240 305	3,55	16,00	13,58
Mars 2013	144 434	2,11	15,59	13,60
Avril 2013	87 218	1,19	14,50	12,90
Mai 2013	257 130	3,96	16,50	14,32
Juin 2013	302 860	4,83	16,70	15,20
Juillet 2013	259 086	4,16	17,81	14,28
Août 2013	107 837	1,81	17,51	16,00
Septembre 2013	189 092	3,27	18,68	15,86
Octobre 2013	240 360	4,53	20,85	16,84
Novembre 2013	258 164	5,51	23,70	19,00
Décembre 2013	423 727	11,57	31,80	22,82

(Source : Euronext).

Le 25 janvier 2011, la Société a réalisé une émission d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCÉANE), à échéance 1<sup>er</sup> octobre 2015. Les obligations ont été admises aux négociations sur Euronext Paris le 2 février 2011.

### Transactions au cours des dix-huit derniers mois :

Période	Cours	
	Plus haut	Plus bas
Juillet 2012	76,00	72,00
Août 2012	78,00	75,00
Septembre 2012	77,50	76,00
Octobre 2012	76,00	72,50
Novembre 2012	74,90	73,50
Décembre 2012	75,80	73,60
Janvier 2013	77,00	75,00
Février 2013	77,90	75,90
Mars 2013	77,00	76,05
Avril 2013	79,80	75,80
Mai 2013	79,50	76,45
Juin 2013	77,00	76,22
Juillet 2013	78,00	76,00
Août 2013	79,80	77,35
Septembre 2013	79,80	78,00
Octobre 2013	78,90	76,65
Novembre 2013	78,50	77,15
Décembre 2013	78,00	77,25

(Source : Euronext).



# RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX 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<sup>e</sup> (Espace Pont de Flandre).

Au 30 septembre 2013, 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.

### FAITS MARQUANTS

Les faits marquants relatifs au Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dont Pierre et Vacances SA est la société holding sont décrits dans le rapport de gestion du Groupe.

### ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ

Le **chiffre d'affaires** de l'exercice 2012/2013 s'élève à 9,5 millions d'euros. Il se compose principalement de :

- 6,7 millions d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyer au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement ;
- 2,8 millions d'euros de prestations de services refacturées aux filiales dans le cadre du développement de leurs activités.

La **perte d'exploitation** s'élève à 3,3 millions d'euros (à comparer à une perte de 0,3 million d'euros au titre de l'exercice 2011/2012). Elle résulte des coûts inhérents à l'activité de holding du Groupe.

Sa variation par rapport à l'exercice précédent provient essentiellement de l'obtention en 2011/2012 d'un produit de 3,0 millions d'euros lié à une indemnité sur loyers.

Le **résultat financier** s'élève à - 98,1 millions d'euros contre 20,4 millions d'euros pour l'exercice précédent. Il est principalement composé :

- d'un revenu de 4,4 millions d'euros de dividendes de filiales, dont 4,3 millions d'euros provenant de la société Pierre & Vacances Marques, filiale possédant la propriété des marques du Groupe (principalement Pierre & Vacances, Maeva, Multivacances) ainsi que l'ensemble des éléments incorporels afférents (à l'exception des

« Senioriales » et de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs) ;

- d'un produit de 5,3 millions d'euros d'intérêts sur comptes courants dont 4,5 millions d'euros au titre du compte courant détenu sur la société Pierre & Vacances FI, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe ;
- d'un produit de 3,8 millions d'euros relatif à la variation de la provision pour dépréciation des titres d'auto-contrôle ;
- d'une charge financière de 112,8 millions d'euros comprenant notamment :
  - des dotations aux provisions financières pour 98,7 millions d'euros dont 74,0 millions d'euros portant sur les titres de Pierre et Vacances Tourisme Europe et 23,6 millions portant sur la dépréciation du compte courant Pierre et Vacances FI,
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 5,8 millions d'euros, dont 4,6 millions relatifs à l'emprunt obligataire convertible en actions émis en 2010/2011,
  - des intérêts pour 4,2 millions d'euros sur la dette financière Groupe dont 3,0 millions d'euros vis-à-vis de Center Parcs Europe NV et à hauteur de 1,2 million d'euros sur Pierre et Vacances-Center Parcs Finances SAS,
  - des commissions, intérêts et frais pour 3,7 millions d'euros.

Le résultat financier 2011/2012 dont le solde s'élevait à 20,4 millions d'euros était principalement composé :

- d'un revenu de 24,7 millions d'euros de dividendes de filiales ;
- d'un produit de 9,1 millions d'euros d'intérêts sur le compte courant Pierre & Vacances FI, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe ;
- d'une charge financière de 13,6 millions d'euros comprenant notamment :
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 7,0 millions d'euros, dont 4,6 millions relatifs à l'emprunt obligataire convertible en actions émis en 2010/2011,
  - des dépréciations des actifs financiers pour 4,1 millions d'euros,
  - des commissions et frais sur cautions pour 2,2 millions d'euros.

Le **résultat exceptionnel** s'élève à - 26,0 millions d'euros contre - 0,2 million d'euros pour l'exercice 2011/2012, essentiellement composé par :

- une provision pour dépréciation de 19,5 millions d'euros des fonds de commerce issus de restructurations internes et relatifs à l'activité touristique Pierre et Vacances / Maeva ;

- une moins value de 3,9 millions d'euros, réalisée suite à l'échange de titres relatif à la fusion de Pierre et Vacances Immobilier Holdings au profit de Pierre et Vacances-Center Parcs Immobilier SAS dans le cadre de la simplification de l'organigramme juridique du pôle immobilier ;
- une charge de 2,6 millions d'euros relative aux charges et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe.

Le résultat exceptionnel généré au cours de l'exercice 2011/2012 correspondait principalement à des honoraires engagés dans le cadre de la transformation des activités du Groupe.

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 13,8 millions d'euros contre 12,4 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Le produit d'intégration fiscale s'élève à 13,7 millions d'euros auquel il convient d'adjoindre un crédit d'impôts familles pour 0,1 million d'euros.

En conséquence, le **résultat net** de l'exercice s'établit à une perte de 113,5 millions d'euros contre un bénéfice de 32,4 millions d'euros pour l'exercice précédent.

## ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE BILANCIELLE

Le total du bilan s'élève à 998 millions d'euros au 30 septembre 2013 contre 1 117 millions d'euros au 30 septembre 2012, soit une diminution de 119 millions d'euros. Cette évolution est principalement liée à la diminution sur l'exercice de la valeur nette des immobilisations (100,2 millions d'euros).

Elle correspond :

- d'une part à la révision à la baisse de la valeur des titres de participation et des fonds de commerce attachés aux activités touristiques Pierre & Vacances et Center Parcs. En effet, les valeurs brutes de ces actifs intègrent la comptabilisation de plus-values latentes enregistrées historiquement dans le cadre d'opérations de réorganisations internes réalisées au cours des exercices antérieurs. Une mise à jour de ces valorisations faite au 30 septembre 2013 afin de tenir compte du cycle économique auquel le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs est confronté, a ainsi conduit à comptabiliser :
  - une dépréciation de 74,0 millions d'euros des titres de participation de la filiale PV Tourisme Europe ;
  - une dépréciation à hauteur de 19,5 millions d'euros des actifs incorporels issus d'opérations de restructurations internes réalisées sur les exercices 2007 et 2008 et relatifs à l'activité touristique Pierre & Vacances / Maeva ;
- d'autre part, à l'opération d'échange de titres de la participation de CP Prog Holding SAS par des titres sur la société CP Prog Immobilier Holding SAS pour -3,8 millions d'euros dans le cadre de la simplification de l'organigramme juridique des activités touristiques du Groupe ;

La valeur nette comptable des titres de participations au 30 septembre 2013 s'élève à 478 millions d'euros et se compose des principaux titres suivants (en millions d'euros) :

● Pierre & Vacances Tourisme Europe SA	348,1
● PV-CP Immobilier Holding	64,9
● Pierre & Vacances Marques SAS	60,7
● Villages Nature de Val d'Europe	1,2

Les capitaux propres de Pierre et Vacances SA diminuent au cours de l'exercice 2012/2013 de 113,5 millions d'euros, et s'élèvent à 573,2 millions d'euros au 30 septembre 2013. Cette évolution s'analyse comme suit (en millions d'euros) :

● Résultat net de l'exercice	- 113,5
------------------------------	---------

Le capital social est au 30 septembre 2013 de 88 215 510 euros et se décompose en 8 821 551 actions ordinaires entièrement libérées d'une valeur nominale unitaire de 10 euros.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent au 30 septembre 2013 à 3,5 millions d'euros. Elles s'analysent comme suit (en millions d'euros) :

● Provisions pour risques à caractère financier relatifs à des filiales	3,5
---	-----

L'emprunt obligataire correspond à l'émission en date du 25 janvier 2011 d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCÉANE), à échéance 1<sup>er</sup> octobre 2015, pour un montant de 115 millions d'euros.

Les emprunts auprès des établissements de crédit présentent un solde de 45 millions d'euros au 30 septembre 2013. Ils correspondent principalement à :

- l'emprunt d'un montant initial de 100 millions d'euros souscrit au cours de l'exercice 2009/2010, amortissable linéairement sur 5 ans et dont le solde au 30 septembre 2013 s'élève à 40 millions d'euros ;

- des intérêts courus non échus de 4,9 millions d'euros.

L'emprunt d'un montant nominal initial de 100 millions d'euros est à taux variable (Euribor 6 mois + marge). Afin de gérer le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêts, Pierre et Vacances SA souscrit des contrats de couverture de taux. Plusieurs contrats de swaps ont été souscrits par Pierre et Vacances SA en couverture de cet emprunt.

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant.

## PERSPECTIVES D'AVENIR

Pierre et Vacances SA continuera à exercer en 2013/2014 sa fonction de holding du Groupe dans des conditions équivalentes à celles de l'exercice écoulé.

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

En plus des informations données dans le présent document, nous vous avons exposé l'activité des filiales et des sociétés contrôlées dans le rapport de gestion Groupe et dans le document de référence du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

L'activité de ces principales filiales au cours de l'exercice 2012/2013 s'analyse comme suit :

- Pierre & Vacances Tourisme Europe SA

La société Pierre et Vacances Tourisme Europe SA a poursuivi son activité de sous-holding du pôle Tourisme.

Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2013, la perte de la société Pierre et Vacances Tourisme Europe s'élève à 15,1 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.

Elle a renouvelé sur l'exercice 2012/2013 des contrats annuels de licence avec les différentes sociétés du Groupe utilisant ses marques.

Sur cet exercice, le résultat net de Pierre & Vacances Marques s'élève à 5,4 millions d'euros.

- Pierre & Vacances FI SNC

Au cours de l'exercice 2012/2013, la SNC Pierre & Vacances FI a poursuivi sa mission de gestion centralisée de la trésorerie des différentes entités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Suite à la structure d'usufruit mise en place au 30/09/2008, Pierre & Vacances FI détient toujours au 30 septembre 2013 les usufruits des sociétés suivantes :

- l'usufruit des titres de la société Center Parcs Holding Belgique SAS pour 17,2 millions d'euros ;

- l'usufruit des titres de la société PV-CP Distribution pour un montant de 37,9 millions d'euros .

Au 1<sup>er</sup> octobre 2013, la pleine propriété des 3 575 actions Center Parcs Holding Belgique SAS qui avaient fait l'objet d'un démembrement a été reconstituée dans les mains de la société Center Parcs Europe NV, et la pleine propriété des 215 622 actions PV-CP Distribution qui avaient fait l'objet d'un démembrement a été reconstituée dans les mains de la SA Pierre & Vacances Tourisme Europe.

Sur cet exercice, la perte nette de la SNC Pierre & Vacances FI s'élève à 4,6 millions d'euros.

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

### Prises de participation significatives

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

#### PV-CP Immobilier Holding SAS (ex CP Prog Holding)

En date du 9 août 2013, attribution à Pierre et Vacances SA de 123 actions (soit 100 % du capital) de CP Prog Holding, en contrepartie du rachat par Pierre et Vacances Immobilier Holding SE de 277 069 de ses propres actions en vue de leur annulation.

En date du 27 août 2013, émission de 2 930 actions CP Prog Holding attribuées intégralement à Pierre et Vacances SA (en rémunération de la fusion-absorption de Pierre et Vacances Immobilier Holding SE par CP Prog Holding).

## Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH

En date du 26 septembre 2013, Pierre et Vacances SA a exercé son option d'achat sur les actions détenues par IETC International Engineered Timber Construction GmbH dans le capital de Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH, portant ainsi sa participation dans cette dernière de 19,90 % à 59,95 %.

### Cessions de participation significatives

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

#### Pierre et Vacances Investissement XXXXVIII

En date du 10 septembre 2013, Pierre et Vacances a cédé au profit de PV-CP Holding Exploitation 278 actions (soit 100 % du capital)

de Pierre et Vacances Investissement XXXXVIII, moyennant le prix de 2 780 euros.

#### SNC Domaine du Lac de l'Ailette

En date du 20 septembre 2013, Pierre et Vacances SA a cédé au profit de Center Parcs Resorts France 191 parts de la SNC Domaine du Lac de l'Ailette, moyennant le prix de 640 919,60 euros.

### Prises et cessions de participation significatives depuis la clôture de l'exercice

Néant.

## RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS ET DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Il est rappelé que la Société a choisi comme code de référence le Code AFEP-MEDEF dernièrement révisé en juin 2013 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 25.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations dudit Code à l'exception des points mentionnés en pages 198 du présent document de référence.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2013 et le 30 septembre 2012, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par 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, Françoise Gri, Thierry Hellin et Patricia Damerval. Les honoraires

facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au *pro rata* 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) ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

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.



## Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

(en euros)	Exercice 2012/2013	Exercice 2011/2012
<b>Gérard Brémond, Président du Conseil d'Administration</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	593 619	548 671
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	-
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>593 619</b>	<b>548 671</b>
<b>Françoise Gri, Directrice Générale</b>		
Rémunérations dues au titre de l'exercice	642 791	NA
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	-	NA
Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice	101 280	NA
<b>TOTAL</b>	<b>744 071</b>	<b>NA</b>

Le Conseil d'Administration de Pierre & Vacances SA qui s'est tenu le 3 décembre 2012 a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, et ce à compter du 2 janvier 2013.

Depuis cette date, Gérard Brémond exerce les fonctions de Président du Conseil d'Administration et Françoise Gri celles de Directrice Générale.

## Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social

(en euros)	Rémunération 2012/2013		Rémunération 2011/2012	
	due au titre de l'exercice	versée durant l'exercice	due au titre de l'exercice	versée durant l'exercice
<b>Gérard Brémont, Président du Conseil</b>				
Rémunération fixe	500 000	500 000	500 000	500 000
Rémunération variable	90 000	45 000	45 000	90 000
Rémunération exceptionnelle			-	-
Jetons de présence			-	-
Avantages en nature	3 619	3 619	3 671	3 671
<b>TOTAL</b>	<b>593 619</b>	<b>548 619</b>	<b>548 671</b>	<b>593 671</b>
<b>Françoise Gri, Directrice Générale</b>				
Rémunération fixe	375 000	375 000	NA	NA
Rémunération variable	265 500	0	NA	NA
Rémunération exceptionnelle			NA	NA
Jetons de présence			NA	NA
Avantages en nature	2 291	2 291	NA	NA
<b>TOTAL</b>	<b>642 791</b>	<b>377 291</b>	<b>NA</b>	<b>NA</b>
<b>Patricia Damerval, Directrice Générale Adjointe</b>				
Rémunération fixe	308 251	308 251	308 007	308 007
Rémunération variable	138 895	135 000	70 000	150 000
Rémunération exceptionnelle			-	-
Jetons de présence			-	-
Avantages en nature	2 642	2 642	2 696	2 696
<b>TOTAL</b>	<b>449 788</b>	<b>445 893</b>	<b>380 703</b>	<b>460 703</b>
<b>Thierry Hellin, Directeur Général Adjoint</b>				
Rémunération fixe	308 347	308 347	308 007	308 007
Rémunération variable	135 895	117 425	70 000	135 520
Rémunération exceptionnelle			-	-
Jetons de présence			-	-
Avantages en nature	7 120	7 120	7 762	7 762
<b>TOTAL</b>	<b>451 362</b>	<b>432 892</b>	<b>385 769</b>	<b>451 289</b>

## Synthèse des engagements pris à l'égard des dirigeants mandataires sociaux

Dirigeants mandataires sociaux	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
Gerard Brémont Président du Conseil d'Administration	Non	Non	Non	Non
Françoise Gri Directrice Générale	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. Depuis le 2 janvier 2013, il a repris le titre de Président du Conseil d'Administration. Françoise Gri est Directrice Générale depuis le 2 janvier 2013 et administrateur depuis le 28 février 2013.

## JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

Ce tableau concerne les mandataires sociaux non dirigeants recevant uniquement des jetons de présence ou d'autres rémunérations exceptionnelles.

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.

(en euros)	Jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2012/2013, versés en octobre 2013	Jetons de présence alloués au titre de l'exercice 2011/2012, versés en octobre 2012
<b>Olivier Brémond</b>		
Jetons de présence	30 000 (*)	30 000 (*)
Autres rémunérations	-	-
<b>Ralf Corsten</b>		
Jetons de présence	34 000 (***)	33 000 (***)
Autres rémunérations	-	-
<b>Marc R. Pasture</b>		
Jetons de présence	33 000 (**)	33 000 (**)
Autres rémunérations	-	-
<b>Delphine Brémond</b>		
Jetons de présence	25 000	30 000
Autres rémunérations	-	-
<b>Andries Arij Olijslager</b>		
Jetons de présence	33 000 (**)	34 000 (***)
Autres rémunérations	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>155 000</b>	<b>160 000</b>

(\*) Soit une somme effectivement perçue par l'administrateur de 22 500 euros (déduction faite de la somme de 7 500 euros représentant la retenue à la source directement réglée par Pierre et Vacances SA à l'administration fiscale française).

(\*\*) Soit une somme effectivement perçue par l'administrateur de 24 750 euros chacun (déduction faite de la somme de 8 250 euros représentant la retenue à la source directement réglée par Pierre et Vacances SA à l'administration fiscale française).

(\*\*\*) Soit une somme effectivement perçue par l'administrateur de 25 500 euros (déduction faite de la somme de 8 500 euros représentant la retenue à la source directement réglée par Pierre et Vacances SA à l'administration fiscale française).

## 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.

## OPTIONS SUR ACTIONS ET ACTIONS GRATUITES

### 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 AFEP-MEDEF :

- la totalité des plans d'actions gratuites est soumise à des conditions de performance (à l'exception de deux plans, cf. tableau en page 162) ;

- 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.



## PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS

### Historique des plans d'options de souscription d'actions

Au 31 décembre 2013, 121 750 options de souscription d'actions sont en cours de validité.

Si toutes les options étaient exercées, le nombre d'actions nouvelles à émettre serait de 121 750 et donnerait un nombre total de 8 943 301 actions.

Ces actions nouvelles représenteraient une augmentation des fonds propres de 8 496 642 euros.

Les options en circulation représentent 1,36 % du capital après augmentation.

	Plans 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	11/04/2003	03/11/2003	07/09/2004	26/09/2005
Nombre total d'actions pouvant être souscrites à l'origine	25 000	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	25 000	7 150	51 000	1 000
Nombre d'actions pouvant être souscrites par les membres du Conseil d'Administration (dans sa composition actuelle)	15 000	/	8 000	/
dont :				
Thierry Hellin			4 000	
Patricia Damerval	15 000		4 000	
Point de départ de l'exercice des options	12/04/2007	04/11/2007	08/09/2008	27/09/2009
Prix de souscription (*)	44 euros	63,83 euros	66,09 euros	59,89 euros
Date d'expiration	12/04/2013	04/11/2013	08/09/2014	27/09/2015
Nombre d'actions souscrites	20 000	/	/	/
Nombre total d'options annulées	5 000	/	41 550	/
Nombre total d'options restantes en fin d'exercice	/	7 150	120 750	1 000

(\*) 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 (dans sa composition actuelle)	8 000	/	8 000	8 000	/	70 000
Dont :						
Thierry Hellin	4 000		4 000	4 000		35 000
Patricia Damerval	4 000		4 000	4 000		35 000
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 (*)	80,12 euros (*)	87,40 euros (*)	86,10 euros (*)	39,35 euros (**)	63,93 euros (**)
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	2 000	5 000	/	/	/	78 000
Nombre total d'options restantes en fin d'exercice	26 000	11 500	46 875	38 375	5 000	144 500

(\*) 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 %.

(\*\*) 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.

## ACTIONS GRATUITES

## Historique des plans d'actions gratuites

	Plan 2007	Plan 2007	Plan 2008	Plan 2009	Plan 2009	Plan 2009	Plan 2013	Plan 2013	Plan 2013
Date Assemblée Générale	10/03/2005	10/03/2005	10/03/2005	14/02/2008	12/02/2009	12/02/2009	06/03/2012	06/03/2012	06/03/2012
Date Conseil d'Administration	09/01/2007	09/01/2007	07/01/2008	12/01/2009	12/02/2009	12/02/2009	28/05/2013	03/09/2013	02/12/2013
Nombre total d'attributaires	2 207	9	8	57	2	1	50	2	4
Nombre total d'actions attribuées à l'origine	11 035	16 010	13 010	84 135	3 325	6 575	229 768 <sup>(****)</sup>	13 333 <sup>(****)</sup>	15 555 <sup>(****)</sup>
Nombre total d'actions attribuées aux membres du Conseil d'Administration (dans sa composition actuelle)	10	3 000	3 000	10 000	/	/	61 000	/	/
Dont :									
Françoise Gri							31 000 <sup>(****)</sup>		
Thierry Hellin	5	1 500	1 500	5 000 <sup>(***)</sup>			15 000		
Patricia Damerval	5	1 500	1 500	5 000 <sup>(**)</sup>			15 000		
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	28/05/2013	03/09/2013	02/12/2013
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	01/01/2016	01/01/2016	01/01/2016
Durée de la période de conservation	2 ans	2 ans	2 ans	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 <sup>(**)</sup>	Conditions de présence et de performance <sup>(**)</sup>	Conditions de présence	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance	Conditions de présence et de performance
Origine des actions à attribuer	Actions à émettre	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention	Auto-détention
Nombre d'actions annulées	2 370	/	/	40 727 <sup>(*)</sup>	2 685 <sup>(*)</sup>	/	/	/	/
Nombre d'actions attribuées définitivement	8 665	16 010	13 010	43 408	640	6 575	/	/	/
Dilution potentielle résultant de l'attribution définitive des actions	8 665	Néant, les actions gratuites consenties étant des actions existantes							

(\*) Le Conseil d'Administration réuni en date du 1<sup>er</sup> 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.

(\*\*) 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 par groupe, les cash flows opérationnels générés (hors acquisition), et les indices externes cités ci-dessus.

(\*\*\*) La valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice 2008/2009 s'élevait à 183 606 euros pour chaque mandataire social.

(\*\*\*\*) 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 & Vacances constituée pour tous les jours de Bourse au cours des mois d'octobre, novembre et décembre 2015. Les volumes figurant au présent tableau et aux tableaux suivants sont des maximum en cas d'atteinte à 100 % de la condition de performance.

(\*\*\*\*\*) Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a décidé que Françoise Gri devra conserver au nominatif 10 % des actions qui lui seront définitivement attribuées le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et ce, jusqu'à la cessation de ses fonctions.

## Actions gratuites attribuées durant l'exercice 2012/2013 à chaque mandataire social

Nom du mandataire social	Date du plan	Nombre d'actions attribuées durant l'exercice	Valorisation des actions selon la méthode retenue pour les comptes consolidés	Date d'acquisition	Date de disponibilité
Françoise Gri	28/05/2013	31 000	101 280	01/01/2016	02/01/2018
Thierry Hellin	28/05/2013	15 000	49 006	01/01/2016	02/01/2018
Patricia Damerval	28/05/2013	15 000	49 006	01/01/2016	02/01/2018

## Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice 2012/2013 pour chaque mandataire social

Nom du mandataire social	Date du plan	Nombre d'actions devenues disponibles durant l'exercice
Thierry Hellin	12/01/2009	1 828
Patricia Damerval	12/01/2009	1 828

## Actions gratuites attribuées durant l'exercice 2012/2013 aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux (information globale)

104 330.

## AUTRES ÉLÉMENTS

### État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société

État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier <sup>(1)</sup> réalisées au cours du dernier exercice :

Personne concernée	Nature des opérations	Nombre d'actions	Date de l'opération
Françoise Gri	Acquisition	50	09/2013

### Autres titres donnant accès au capital

Néant.

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

# ÉTATS FINANCIERS AU 30 SEPTEMBRE 2013

## COMPTE DE RÉSULTAT

Rubriques (en milliers d'euros)	Notes	2012/2013	2011/2012
Production vendue de services		9 481	8 725
<b>Chiffre d'affaires net</b>		<b>9 481</b>	<b>8 725</b>
Reprises amortissements – provisions, transfert de charges		10 267	10 609
Autres produits		3	3 070
<b>Produits d'exploitation</b>		<b>19 751</b>	<b>22 404</b>
Autres achats et charges externes		20 168	19 749
Impôts, taxes et versements assimilés		737	836
Charges sociales		1 077	1 161
Dotations aux amortissements sur immobilisations		758	782
Dotations aux provisions sur actif circulant		146	
Autres charges		185	176
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>23 071</b>	<b>22 704</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>12</b>	<b>- 3 320</b>	<b>- 300</b>
Produits financiers de participation		4 446	24 733
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		0	38
Autres intérêts et produits assimilés		6 225	9 144
Reprises sur provisions et transferts de charges		4 038	148
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		38	
<b>Produits financiers</b>		<b>14 747</b>	<b>34 063</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		98 660	4 102
Intérêts et charges assimilées		13 877	9 511
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		268	1
Charges financières		112 805	13 614
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>13</b>	<b>- 98 058</b>	<b>20 449</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>		<b>- 101 378</b>	<b>20 149</b>

Rubriques <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	2012/2013	2011/2012
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital		67 816	2 078
Reprises sur provisions et transferts de charges		373	173
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>68 189</b>	<b>2 251</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2 609	293
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		71 786	2 128
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		19 762	0
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>94 157</b>	<b>2 421</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>14</b>	<b>- 25 968</b>	<b>- 170</b>
Impôts sur les bénéfices	15	- 13 856	- 12 371
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>102 687</b>	<b>58 718</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>216 177</b>	<b>26 368</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>- 113 490</b>	<b>32 350</b>



## BILAN

### ACTIF

Rubriques (en milliers d'euros)	Notes	Montant Brut	Amort. & Prov.	Net 30/09/2013	Net 30/09/2012
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1</b>	<b>19 924</b>	<b>19 566</b>	<b>358</b>	<b>19 470</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>1</b>				
Autres immobilisations corporelles		7 344	6 817	527	713
Immobilisations corporelles en cours					
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1,2,4</b>				
Autres participations		553 577	75 158	478 419	557 051
Prêts Autres immobilisations financières		239		239	2 537
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>		<b>581 084</b>	<b>101 541</b>	<b>479 543</b>	<b>579 771</b>
Avances, acomptes versés sur commandes		21		21	21
Créances clients et comptes rattachés	4 & 5	6 339	189	6 150	17 694
Autres créances	3,4,5	523 442	23 891	499 551	505 176
Valeurs mobilières de placement	6	11 509	2 456	9 053	5 113
Disponibilités	6	241		241	5 248
Charges constatées d'avance	4 & 10	2 641		2 641	2 580
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>544 193</b>	<b>26 536</b>	<b>517 657</b>	<b>535 832</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	11	992		992	1 564
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>1 126 269</b>	<b>128 077</b>	<b>998 192</b>	<b>1 117 167</b>

## PASSIF

Rubriques (en milliers d'euros)	Notes	30/09/2013	30/09/2012
Capital social ou individuel		88 215	88 215
Primes d'émission, de fusion, d'apport...		8 691	8 691
Réserve légale		8 822	8 822
Autres réserves		2 308	2 308
Report à nouveau		578 688	546 338
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>- 113 490</b>	<b>32 350</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>7</b>	<b>573 234</b>	<b>686 724</b>
Provisions pour risques			515
Provisions pour charges		3 531	2 593
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>2</b>	<b>3 531</b>	<b>3 108</b>
<b>Dettes financières</b>			
Emprunts obligataires	4	115 000	115 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4	44 897	65 020
Emprunts et dettes financières diverses	4 & 8	241 211	234 017
<b>Dettes d'exploitation</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 & 5	3 349	7 929
Dettes fiscales et sociales	4	381	1 959
<b>Dettes diverses</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4	0	0
Autres dettes	4 & 9	16 587	3 392
<b>Comptes de régularisation</b>			
Produits constatés d'avance	4 & 10	2	18
<b>DETTES</b>		<b>421 427</b>	<b>427 335</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>		<b>998 192</b>	<b>1 117 167</b>

## PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DIVIDENDE

Déduction faite de toutes charges et de tous impôts et amortissements, les comptes sociaux font ressortir une perte nette comptable de 113 489 544,12 euros

Il est proposé de l'affecter de la manière suivante :

• Le résultat de l'exercice	- 113 489 544,12 euros
• Majoré du report à nouveau de l'exercice précédent de	578 688 032,96 euros
<b>Soit un total de</b>	<b>465 198 488,84 euros</b>
• à la réserve légale pour	0,00 euro
• au report à nouveau pour	465 198 488,84 euros

Après cette affectation, les capitaux propres seront répartis de la façon suivante :

• capital social (8 821 551 x 10 euros)	88 215 510,00 euros
• primes d'émission	8 635 020,43 euros
• primes de fusion	55 912,36 euros
• réserve légale	8 821 551,00 euros
• autres réserves	2 308 431,46 euros
• report à nouveau	465 198 488,84 euros
<b>Total</b>	<b>573 234 914,09 euros</b>

## ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

(Cette annexe est établie en milliers d'euros)

<b>Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2013 dont le total en euros est de :</b>	998 192 020,44
<b>Et au compte de résultat de l'exercice dégageant une perte en euros de :</b>	113 489 544,12

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1<sup>er</sup> octobre 2012 au 30 septembre 2013.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 2 décembre 2013.

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

### Gouvernance

#### Direction Générale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Le 2 janvier 2013, Françoise Gri a rejoint le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en qualité de Directrice Générale du Groupe. Françoise Gri a effectué l'essentiel de sa carrière au sein du groupe IBM pour en devenir en 2001 Président-Directeur Général pour la France. Elle y conduit en particulier la transformation de l'activité de la vente de matériel informatique vers celle de la prestation de services, jusqu'à en faire un leader de l'intégration technologique en France.

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

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

#### Direction Générale du Tourisme

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

- la Direction des Ventes Tourisme Groupe ;
- les Directions Générales Tourisme de Pierre & Vacances et de Center Parcs Europe (les Business Lines).

### Directions fonctionnelles

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

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

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

### Plan de réduction des coûts

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

### Régime de TVA et option pour les débits

La société Pierre et Vacances a opté pour le paiement de la TVA sur le débits depuis le 1<sup>er</sup> février 2013.

### Groupe de consolidation fiscale de TVA

Pierre et Vacances SA est à la tête du groupe de consolidation fiscale de TVA constitué en date du 1<sup>er</sup> octobre 2012.

Cette dernière est par conséquent seule redevable de la TVA due au Trésor Public ou porteuse du crédit de TVA généré par le groupe de consolidation ainsi constitué.

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes comptables – Les comptes annuels sont présentés selon les dispositions du Plan Comptable Général 1999 (Règlement n° 99-03 du 29 avril 1999 du Comité de la Réglementation Comptable, homologué par l'arrêté du 22 juin 1999).

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 :

- immobilisations : Les immobilisations incorporelles et corporelles 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 :

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.

- Participations : les titres de participation sont évalués à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Une provision pour dépréciation est constatée si cette valeur est supérieure à la valeur d'utilité déterminée à chaque clôture en tenant compte de la quote-part de capitaux propres, des perspectives de rentabilité ou, le cas échéant, des cours de bourse.

- Prêts et autres immobilisations financières : ce poste comprend pour l'essentiel les prêts subordonnés accordés au GIE NPPV3 dans le cadre des opérations de titrisation des créances « Propriété Pierre & Vacances » ainsi que les intérêts courus et non échus y afférents.
- 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.
- Autres créances : elles comprennent notamment les créances fiscales, la TVA, les comptes courants Groupe, les débiteurs divers et les produits à recevoir.
- Opérations de titrisation : les formules de vente « Propriété Pierre & Vacances » proposées aux acquéreurs de biens immobiliers développés et commercialisés par les filiales immobilières de

Pierre et Vacances permettent à ces acquéreurs de ne pas décaisser la totalité du coût d'acquisition du bien. Les créances ainsi issues de loyers précomptés sont rémunérées. Elles sont remboursées chaque année par les loyers versés par les sociétés d'exploitation touristique. Pierre et Vacances réalise périodiquement des opérations de titrisation de ces créances nées des ventes immobilières réalisées sous la formule « Propriété Pierre & Vacances ». Ces opérations de refinancement se traduisent par le transfert à un GIE bancaire des créances en contrepartie de l'encaissement du produit de la titrisation.

Dans le cadre de ces ventes immobilières, une délégation de loyers est accordée à Pierre et Vacances pour ces remboursements, via ses filiales d'exploitation touristique. Ainsi, dans le cadre d'une continuité d'exploitation, le risque que le non-remboursement des créances titrisées dans le GIE revienne effectivement à Pierre et Vacances est nul. Pierre et Vacances ne détient pas de parts dans le capital des GIE bancaires et n'intervient pas dans leur gestion. Une fois la cession de créances réalisée auprès du GIE bancaire, Pierre et Vacances ne perçoit plus de profit en rémunération des créances cédées.

Juridiquement, l'opération est une subrogation conventionnelle dans laquelle le GIE bancaire se substitue à Pierre et Vacances dans ses droits, actions et privilèges, ce qui permet à Pierre et Vacances de ne plus présenter les créances dans son bilan. Le montant total des créances titrisées fait l'objet d'une information au niveau des engagements hors bilan.

L'opération de titrisation peut générer, à la date de la cession des créances, un profit net lié au différentiel entre le taux de rendement des créances et le taux de refinancement du GIE. Ce profit était auparavant comptabilisé dans l'exercice de réalisation de la titrisation. Pour les opérations de titrisation réalisées à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1998, il est désormais étalé sur la durée des opérations.

- Valeurs mobilières de placement : les valeurs mobilières de placement 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.
- Charges et produits constatés d'avance : ce poste comprend principalement des charges et produits de gestion courante.
- Charges à répartir sur plusieurs exercices : ces charges correspondent aux frais d'émission des emprunts.
- 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	30/09/2012	Acquisitions	Sorties	30/09/2013
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Marques, concessions, brevets	96			96
Fonds de commerce	19 470	-	-	19 470
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	-	358	-	358
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>19 566</b>	<b>358</b>	<b>-</b>	<b>19 924</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements divers	4 573	-	-	4 573
Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 771	-	-	2 771
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>7 344</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 344</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	558 143	64 965	69 532	553 577
Prêts et autres immobilisations financières	2 537		2 298	239
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>560 680</b>	<b>64 965</b>	<b>71 830</b>	<b>553 816</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>587 590</b>	<b>65 323</b>	<b>71 830</b>	<b>581 084</b>
<b>Amortissements et provisions</b>				
	30/09/2012	Augmentations	Diminutions	30/09/2013
Marques, concessions, brevets	96	-	-	96
Fonds de commerce	-	19 470	-	19 470
Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>96</b>	<b>19 470</b>	<b>-</b>	<b>19 566</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Agencements divers	4 002	125	-	4 127
Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 629	61	-	2 690
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>6 631</b>	<b>186</b>	<b>-</b>	<b>6 817</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations et créances rattachées	1 093	74 065	-	75 158
Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>1 093</b>	<b>74 065</b>	<b>-</b>	<b>75 158</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>7 820</b>	<b>93 721</b>	<b>-</b>	<b>101 541</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>579 771</b>	<b>- 28 398</b>	<b>71 830</b>	<b>479 543</b>

La diminution sur l'exercice de la valeur nette des immobilisations (100 228 milliers d'euros) résulte principalement de :

- la révision à la baisse de la valeur des titres de participation et des fonds de commerce attachés aux activités touristiques Pierre & Vacances et Center Parcs. En effet, les valeurs brutes de ces actifs intègrent la comptabilisation de plus-values latentes enregistrées historiquement dans le cadre d'opérations de réorganisations internes réalisées au cours des exercices antérieurs. Une mise à jour de ces valorisations faite au 30 septembre 2013 afin de tenir compte du cycle économique auquel le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs est confronté, a ainsi conduit à comptabiliser :
  - une dépréciation de 74 050 milliers d'euros des titres de participation de la filiale PV Tourisme Europe ramenant ainsi la
- valeur nette des titres de 422 130 milliers d'euros à 348 080 milliers d'euros ;
- une dépréciation à hauteur de 19 470 milliers d'euros des actifs incorporels issus d'opérations de restructurations internes réalisées sur les exercices 2007 et 2008 et relatifs à l'activité touristique Pierre & Vacances / Maeva ;
- l'opération d'échange de titres de la participation de CP Prog Holding SAS par des titres sur la société CP Prog Immobilier Holding SAS pour (3 850) milliers d'euros dans le cadre de la simplification de l'organigramme juridique des activités touristiques du Groupe ;
- le remboursement des prêts détenus sur la filiale PVD ESPANA à hauteur de 976 milliers d'euros.

## NOTE 2 Provisions

	30/09/2012	Augmentations	Diminutions utilisées	Diminutions non utilisées	30/09/2013
Provisions pour risques et charges	3 108	995	515	57	3 531
Provisions pour dépréciation					
<i>Fonds commercial</i>	-	19 470			19 470
<i>Titres de participation</i>	1 093	74 065			75 158
<i>Immobilisations financières</i>	-				-
<i>Créances clients</i>	43	146			189
<i>Comptes courants</i>	-	23 891			23 891
<i>Titres auto-détenus</i>	6 289	-	3 833		2 456
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>10 533</b>	<b>118 567</b>	<b>4 348</b>	<b>57</b>	<b>124 695</b>

Les provisions pour risques et charges correspondent à des provisions couvrant les situations nettes négatives des filiales :

- Orion SAS pour un montant total de 3 243 milliers d'euros ;
- Cobim pour un montant de 288 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciation des titres de participation se rapportent aux titres de :

- PV Tourisme Europe SAS pour un montant de 74 050 milliers d'euros ;
- Part House SRL à hauteur de 1 055 milliers d'euros ;
- Orion SAS à hauteur de 38 milliers d'euros ;
- PVFI SNC pour 15 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciation des autres actifs correspondent à :

- des valeurs de fonds de commerce provenant d'opérations de restructuration internes pour un total de 19 470 milliers d'euros ;
- des créances clients à hauteur de 189 milliers d'euros ;
- la dépréciation des comptes courants des filiales PVFI d'une part pour un montant de 23 599 milliers d'euros et Part House d'autre part pour une valeur de 292 milliers d'euros ;
- la dépréciation des titres d'auto-contrôle, hors actions propres destinées à être livrées aux salariés des filiales de la société, à hauteur de 2 456 milliers d'euros, afin de ramener la valorisation de ces titres Pierre et Vacances SA au cours de bourse moyen du dernier mois précédent la clôture de l'exercice.

### NOTE 3 Autres créances

	30/09/2013	30/09/2012
<b>COMPTES COURANTS</b>	<b>498 562</b>	<b>499 321</b>
<i>Pierre et Vacances FI SNC</i>	458 412	471 132
<i>Adagio Holding SAS</i>	9 848	11 855
<i>Pierre et Vacances Maroc</i>	4 656	4 431
<i>Villages Nature Val d'Europe</i>	16 623	6 758
<i>Part House SRL</i>	292	974
<i>E. Ferien Bostalsee</i>	8 679	4 119
<i>Divers comptes courants actifs</i>	52	52
<b>ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES</b>	<b>11 433</b>	<b>1 207</b>
<b>AUTRES CRÉANCES ET DIVERS COMPTES DÉBITEURS</b>	<b>13 447</b>	<b>4 648</b>
<b>TOTAL</b>	<b>523 442</b>	<b>505 176</b>

La société Pierre et Vacances FI, filiale de Pierre et Vacances SA, assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du Groupe.

Les créances sur l'État correspondent principalement :

- à la demande de remboursement de TVA acquise par le groupe de TVA consolidé créée au 1<sup>er</sup> octobre 2012 pour 4 500 milliers d'euros ;
- au crédit de TVA du mois de septembre 2013 du Groupe de TVA pour un total de 5 999,7 milliers euros ;
- aux crédits d'impôts famille pour 396 milliers euros ;

- aux droits à récupération de TVA à hauteur de 355 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 d'impôt Société en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 7 274 milliers d'euros ;
- au titre d'une créance détenue sur la filiale SOGIRE SA suite au paiement par la société Pierre et Vacances SA d'un litige de cette dernière à hauteur de 3 592 milliers d'euros,
- au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2013 pour un montant de 1 043 milliers d'euros.

### NOTE 4 État des échéances des créances et dettes

Créances	Montant	Exigibilité	
		moins d'un an	Plus d'un an
Prêts	-		
Autres immobilisations financières	239		239
Clients et comptes rattachés	6 339	6 339	
État et autres collectivités publiques	11 433	11 433	
Groupe et associés	498 562	498 562	
Autres créances	13 447	13 447	
Comptes de régularisation	2 641	2 641	
	<b>532 661</b>	<b>532 442</b>	<b>239</b>

Dettes	Montant	Exigibilité		
		Moins d'un an	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunt obligataire	115 000		115 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	44 897	24 897	20 000	
Emprunts et dettes financières divers	241 211	240 785		426
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 349	3 349		
Dettes fiscales et sociales	381	381		
Autres dettes diverses	16 587	16 587		
Comptes de régularisation	2	2		
	<b>421 427</b>	<b>286 001</b>	<b>135 000</b>	<b>426</b>

L'emprunt obligataire correspond à l'émission en date du 25 janvier 2011 d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCÉANE), à échéance 1<sup>er</sup> octobre 2015, pour un montant de 115 millions d'euros.

Les emprunts auprès des établissements de crédit correspondent principalement au capital restant dû de l'emprunt d'un montant initial de 100 millions d'euros, souscrit au cours de l'exercice 2009/2010, amortissable linéairement sur 5 ans et dont le solde au 30 septembre 2013 s'élève à 40 millions d'euros. Cet emprunt est à taux variable (Euribor 6 mois + marge). Afin de gérer le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêts, Pierre et Vacances SA souscrit pour l'ensemble du Groupe des contrats de couverture de taux. Dans ce cadre, Pierre et Vacances SA refacture aux sociétés du Groupe ayant directement souscrit les emprunts bancaires, les pertes et profits liés aux couvertures des emprunts contractées pour le compte de ces sociétés au prorata de leurs encours.

Ainsi, plusieurs contrats de swaps ont été souscrits par Pierre et Vacances SA en couverture des emprunts à taux variable contractés dans le cadre du financement de la croissance externe du Groupe. Les caractéristiques de l'ensemble de ces contrats de couverture sont présentées dans la note 18 – Engagements hors bilan.

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 et 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*.

Dans les comptes clos le 30 septembre 2013, la société Pierre & Vacances SA présente à son bilan une créance envers l'état au titre du crédit de TVA du mois de septembre 2013 du Groupe de TVA consolidé de 5 999,7 milliers d'euros en contrepartie de dettes envers ses filiales porteuses de TVA à décaisser pour un total de 1 043 milliers d'euros et de créances envers ses filiales porteuses de crédit de TVA à reporter à hauteur de 6 835 milliers d'euros.

Les sociétés membres du groupe de TVA consolidée au 30/09/13 sont :

- Pierre et Vacances SA
- PV-CP Distribution SA
- Sogire SA

- Société de Gestion de Mandats SARL
- Club Hôtel Multivacances SAS
- Cobim SARL
- Club Hôtel SARL
- SGRT SARL
- PV-CP Résidences exploitation SAS, renommée sur l'exercice PV Résidences et Resorts France SAS
- PV-CP Resorts France SAS, renommée sur l'exercice Center Parcs France SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS
- PV-CP Gestion de l'Exploitation SAS
- Orion SAS
- Pierre et Vacances Séniories Programmes Immobiliers SAS
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique
- Pierre et Vacances Marques SAS
- Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC
- Pierre et Vacances Esterel Développement SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXIII SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXVIII SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXV SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXVI SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS
- Domaine du Lac de l'Ailette SNC
- Société Hotelière de l'Anse à la Barque SNC
- PV-CP City SAS
- PV Prog 30 SNC
- PV Prog 44 SNC
- PV Prog 45 SNC
- PV Prog 46 SNC
- PV Prog 47 SNC
- PV Prog 48 SNC
- PV Prog 49 SNC

## NOTE 5 Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir	30/09/2013	30/09/2012
Clients	1 334	238
Remboursement Taxe professionnelle	154	154
Intérêts courus	314	141
Intérêts sur créance MGM	4	6
Remboursement commission sur caution	557	0
	<b>2 363</b>	<b>539</b>

Charges à payer	30/09/2013	30/09/2012
Intérêts courus sur emprunts et dettes	4 870	5 020
Fournisseurs	1 722	976
Charges sur Swaps	185	127
	<b>6 777</b>	<b>6 123</b>

## NOTE 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

**Les valeurs mobilières de placement** sont majoritairement composées d'actions propres. Celles-ci s'élèvent à 11 509 milliers d'euros au 30 septembre 2013.

Au 30 septembre 2013, le Groupe détient :

- 367 983 actions propres destinées à être attribuées à des salariés pour un montant total de 11 410 milliers d'euros ;
- 5 478 actions acquises pour régularisation du cours boursier pour 98 milliers d'euros.

Une dépréciation des titres d'auto-contrôle, hors actions propres destinées à être distribuées aux salariés des filiales de la société, est comptabilisée au 30 septembre 2013 à hauteur de 2 456 milliers d'euros afin de valoriser les titres d'auto-contrôle au cours boursier moyen du dernier mois précédent la clôture de l'exercice.

**Les disponibilités** s'élèvent à 241 milliers d'euros au 30 septembre 2013, contre 5 248 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
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2011</b>	<b>88 215</b>	<b>8 691</b>	<b>488 921</b>	<b>74 510</b>	<b>660 337</b>
Augmentation de capital					
Distribution de dividendes				- 5 963	- 5 963
Réserve légale					
Report à nouveau			68 547	- 68 547	
Résultat de l'exercice				32 350	32 350
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2012</b>	<b>88 215</b>	<b>8 691</b>	<b>557 468</b>	<b>32 350</b>	<b>686 724</b>
Augmentation de capital					
Distribution de dividendes					
Réserve légale					
Report à nouveau			32 350	- 32 350	
Résultat de l'exercice				- 113 490	- 113 490
<b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2013</b>	<b>88 215</b>	<b>8 691</b>	<b>589 818</b>	<b>- 113 490</b>	<b>573 234</b>

## NOTE 8 Emprunts et dettes financières diverses

	30/09/2013	30/09/2012
<b>Dettes rattachées à des participations</b>	<b>230 226</b>	<b>229 035</b>
Center Parcs Europe NV	-	229 035
PVCP Finances SAS	229 035	0
Intérêts courus dette PVCP Finances SAS	1 191	
<b>Comptes courants</b>	<b>10 559</b>	<b>10 559</b>
<i>Société d'Investissement Touristique et Immobilier</i>	10 559	10 559
<i>Divers comptes courants passifs</i>		
Dépôts reçus	426	426
<b>TOTAL</b>	<b>241 211</b>	<b>234 017</b>

Au 30 septembre 2013, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.) détient 44,25 % du capital de Pierre et Vacances SA.

La dette financière initialement détenue sur Center Parcs Europe NV pour 229 035 milliers d'euros correspond au prix d'acquisition des

titres de la société Center Parcs Holding France SAS a été transférée au cours de l'exercice à la société Center Parcs Finances SAS par voie d'apport partiel d'actif.

## NOTE 9 Autres dettes

	30/09/2013	30/09/2012
GIE NPPV III	44	698
Dettes vis-à-vis de CPEG (Bostalsee)	3 857	0
Dettes relatives à l'intégration fiscale	5 298	2 096
Dettes relatives au groupe de TVA consolidée	6 835	
Diverses dettes	553	598
<b>TOTAL</b>	<b>16 587</b>	<b>3 392</b>

Les dettes vis-à-vis des GIE correspondent aux échéances de loyers sur opération de titrisation.

La dette envers CPEG correspond à la reprise du compte courant CPEG auprès de la société IETC dans le cadre du rachat des titres EFB détenus par IETC.

Les dettes relatives à l'intégration fiscale sont liées à la comptabilisation des acomptes d'impôt résultant de l'intégration fiscale chez Pierre et Vacances SA en 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 due par les filiales au titre de la déclaration de TVA du mois de septembre 2013 chez Pierre et Vacances SA, en sa qualité de mère du groupe de TVA consolidée.

Les dettes diverses correspondent notamment aux jetons de présence de l'exercice 2012/2013 à hauteur de 155 milliers d'euros, aux SWAP pour 185 milliers d'euros et à la commission de non-utilisation de lignes de financement pour 180 milliers d'euros.

## NOTE 10 Comptes de régularisation

Actif	30/09/2013	30/09/2012
Loyers et charges locatives	1 859	1 895
Divers	782	685
<b>TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>	<b>2 641</b>	<b>2 580</b>

Le poste divers est constitué au 30 septembre 2013 à hauteur de 681 milliers d'euros de charges constatées d'avance de la location informatique sur licences et de maintenance.

Passif	30/09/2013	30/09/2012
Marge sur titrisation	2	17
<b>TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>	<b>2</b>	<b>17</b>

La marge sur titrisation comptabilisée en produits constatés d'avance correspond à l'étalement sur la durée de l'opération du profit net généré par les opérations de titrisation des créances nées des ventes

réalisées sous la formule « Propriété Pierre & Vacances ». Cette marge correspond au différentiel entre le taux de rendement des créances et le taux de refinancement.

## NOTE 11 Charges à répartir sur plusieurs exercices

	30/09/2012	Augmentation	Diminution	30/09/2013
Frais et honoraires sur titrisation	5		5	0
Commissions sur emprunt	1 559		567	992
<b>TOTAL</b>	<b>1 564</b>		<b>572</b>	<b>992</b>

Les commissions sur emprunts correspondent aux frais et honoraires bancaires engagés dans le cadre du refinancement des emprunts bancaires réalisé au cours de l'exercice 2009/2010.



## NOTE 12 Formation du résultat d'exploitation

	2012/2013	2011/2012
Prestations de services	2 754	1 849
Locations diverses	6 727	6 876
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>9 481</b>	<b>8 725</b>
Refacturation de charges et d'honoraires	10 267	10 609
Divers	3	3 070
<b>TOTAL PRODUITS EXPLOITATION</b>	<b>19 751</b>	<b>22 404</b>
Loyers et charges	8 023	8 165
Honoraires divers	5 148	2 678
Autres achats et coûts externes	8 995	11 079
Dotations aux amortissements et provisions	905	782
<b>TOTAL CHARGES EXPLOITATION</b>	<b>23 071</b>	<b>22 704</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 3 320</b>	<b>- 300</b>

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2012/2013 est principalement composé de :

- 2 754 milliers d'euros de refacturation de prestations de services rendues à des filiales dans le cadre du développement de leurs activités ;
- 6 727 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<sup>e</sup> arrondissement.

La perte d'exploitation résulte des coûts inhérents à l'activité de holding du Groupe.

Sa variation par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par la prise en compte au cours de l'exercice précédent d'un produit de 3 000 milliers d'euros correspondant à une indemnité transactionnelle obtenue auprès de la société bailleur des locaux du siège social PVSA.

## NOTE 13 Résultat financier

	2012/2013	2011/2012
Produits financiers de participation	4 446	24 733
Reprise sur provisions et transferts de charges	4 038	148
Autres intérêts et produits assimilés	6 225	9 144
Autres produits financiers	38	38
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>14 747</b>	<b>34 063</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	98 660	4 102
Intérêts et charges assimilés	13 877	9 511
Charges nettes sur cessions de V.M.P	268	1
Autres charges financières	-	-
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>112 805</b>	<b>13 614</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 98 058</b>	<b>20 449</b>

Le résultat financier de l'exercice 2012/2013 s'élève à - 98 058 milliers d'euros. Il est principalement composé :

- d'un revenu de 4 446 milliers d'euros de dividendes de filiales, dont 4 248 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 ;

- d'un revenu de 5 258 milliers d'euros d'intérêt sur comptes courants, dont 4 536 milliers d'euros au titre du compte courant détenu sur la société Pierre et Vacances FI, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe ;
- d'un produit de 3 833 milliers d'euros issu de l'ajustement de la provision pour dépréciation des titres d'auto-contrôle ;
- d'une charge financière de 112 805 milliers d'euros comprenant notamment :
  - des dotations aux provisions financières pour 98,7 millions d'euros dont 74,0 millions d'euros portant sur les titres de Pierre et Vacances Tourisme Europe et 23,6 millions portant sur la dépréciation du compte courant Pierre et Vacances FI,
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 5 790 milliers d'euros, dont 4 600 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire convertible en actions souscrit au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2011,
  - des intérêts pour 4 167 milliers d'euros sur la dette financière dont 2 976 milliers d'euros vis-à-vis de Center Parcs Europe NV et à hauteur de 1 191 milliers d'euros sur Center Parcs Finances SAS,
  - des commissions et sur cautions et Swap d'intérêts pour 1 532 milliers d'euros,
  - des commissions et intérêts sur emprunt bancaire pour 1 428 milliers d'euros,
  - des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 734 milliers d'euros,

Le résultat financier de l'exercice 2011/2012 s'élevait à 20 449 milliers d'euros. Il était principalement composé :

- d'un revenu de 24 733 milliers d'euros de dividendes de filiales ;
- d'un revenu de 9 088 milliers d'euros d'intérêts sur le compte courant Pierre & Vacances FI SNC ;
- d'une charge financière de 13 614 milliers d'euros comprenant notamment :
  - des dépréciations des actifs financiers pour 4 102 milliers d'euros,
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 7 006 milliers d'euros,
  - des commissions et intérêts sur emprunt bancaire pour 1 051 milliers d'euros,
  - des commissions et frais sur cautions et Swap d'intérêts pour 875 milliers d'euros,

## NOTE 14 Résultat exceptionnel

	2012/2013	2011/2012
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	- 2 609	- 293
Résultat exceptionnel sur opérations en capital	- 3 970	- 50
Dotations et reprises exceptionnelles, provisions et transferts de charges	- 19 389	173
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>- 25 968</b>	<b>- 170</b>

Le résultat exceptionnel de l'exercice est constitué essentiellement des éléments suivants :

- une provision pour dépréciation des fonds de commerce issus de restructurations internes et relatifs à l'activité touristique Pierre et Vacances/ Maeva pour un montant de 19 420 milliers d'euros ;
- un résultat exceptionnel sur opérations en capital généré au cours de l'exercice 2012/2013 correspondant principalement à une moins-value de 3 850 milliers d'euros réalisée suite à l'échange de titres relatif à la fusion de la société Pierre & Vacances Immobilier Holdings au profit de la société CP Prog Holdings SAS dans le cadre de la simplification de l'organigramme juridique du pôle immobilier du Groupe ;

- un résultat exceptionnel sur opérations de gestion généré au cours de l'exercice 2012/2013 pour - 2 609 milliers d'euros constitué à hauteur de - 2 134 milliers d'euros de charges et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe.

Le résultat exceptionnel généré au cours de l'exercice 2011/2012 comprenait principalement :

- des charges et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe à hauteur de - 293 milliers d'euros ;
- des produits exceptionnels correspondant à des reprises sur litiges et dépréciations de dépôt de garantie devenus sans objets sur l'exercice pour 173 milliers d'euros.

**NOTE 15 Impôts sur les bénéfices**

Pierre et Vacances SA a constitué un groupe d'intégration fiscale à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1996. Les sociétés membres de l'intégration au 30 septembre 2013 sont :

- Pierre et Vacances SA ;
- Pierre et Vacances Tourisme Europe SA ;
- PV-CP Distribution SA ;
- Sogire SA ;
- Compagnie Hôtelière Pierre et Vacances SA ;
- Société de Gestion de Mandats SARL ;
- Club Hôtel Multivacances SAS ;
- Pierre & Vacances Transactions SARL ;
- Pierre & Vacances Développement SA ;
- Pierre & Vacances Conseil Immobilier SA ;
- Pierre & Vacances Courtage SARL ;
- Club Univers de France SARL ;
- Pierre et Vacances Rénovation Tourisme SAS (Ex PVI XVIII SAS) ;
- Cobim SARL ;
- Tourisme Rénovation SAS ;
- Peterhof 2 SARL ;
- Club Hôtel SARL ;
- SGRT SARL ;
- Pierre et Vacances Fi SNC ;
- PV-CP Résidences exploitation SAS, renommée sur l'exercice PV Résidences et Resorts France SAS ;
- PV-CP Resorts France SAS, renommée sur l'exercice Center Parcs France SAS ;
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS ;
- PV-CP Holding Exploitation SAS ;
- PV-CP Gestion de l'Exploitation SAS ;
- Senioriales Promotion et Commercialisation SAS ;
- SICE SNC ;
- Holding Rénovation Tourisme SAS ;
- Orion SAS ;
- Pierre et Vacances Senioriales Programmes Immobiliers SAS ;
- PV Prog Holding SAS ;
- CP Prog Holding SAS, renommée sur l'exercice PV-CP Immobilier Holding SAS ;
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe ;
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique ;
- Pierre et Vacances Marques SAS ;
- Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC ;
- Pierre et Vacances Esterel Développement SAS ;
- Pierre et Vacances Investissement XXXIII SAS ;
- Pierre et Vacances Senioriales Exploitation SAS ;
- Pierre et Vacances Investissement XXXV SAS ;
- Pierre et Vacances Investissement XXXVI SAS ;
- Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS ;
- Center Parcs Holding Belgique SAS ;
- Pierre et Vacances Investissement XXXVIII SAS ;
- Pierre et Vacances Investissement XXXIX SAS ;
- PV-CP City SAS.

**Analyse de la charge d'impôt**

Impôt rétrocédé par les filiales	13 749
Produits d'Impôt sur exercices antérieurs	107

**Impôt net (produit) 13 856**

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, le montant de l'impôt qui aurait été supporté par Pierre et Vacances SA au titre de l'exercice 2012/2013 aurait été nul.

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

**NOTE 16 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 2012/2013, un montant de 15 863 milliers d'euros correspondant à un déficit au taux de droit commun reportable en avant.

## NOTE 17 Entreprises liées

Éléments relevant de postes du bilan	Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation	
	Entreprises liées	
Participations nettes	4 76 669	1 750
Clients et comptes rattachés	3 868	1 220
Autres créances (*)	455 468	26 471
Emprunts et dettes financières divers (*)	241 211	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 413	
Autres dettes	5 298	
<b>Éléments relevant de postes du Compte de résultat</b>		
Charges financières	72	
Produits financiers	9 457	247
Charges exceptionnelles (**)	69 679	
Produits exceptionnels (**)	65 615	

(\*) Ces postes comprennent principalement les comptes courants et sont présentés net de dépréciation.

(\*\*) Le résultat exceptionnel correspond à hauteur de - 3 849 milliers d'euros à la moins-value d'échange de titres de la société PV Immobilier Holding au profit de titres de la société PVCPI Immobilier Holding.

## ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

### NOTE 18 Engagements hors bilan

	30/09/2013	30/09/2012
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	1 174 763	1 155 049
Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	177 145	179 994
Engagements donnés dans le cadre des contrats d'externalisation des solutions et matériels informatiques	58 014	77 135
Contre garantie délivrée à HSBC au profit de TH Hotel Espagne dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Torremolinos	1 100	1 100
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 de PVSA pour le compte de CPEurope NV au profit du fournisseur d'électricité Eon	0	750
Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de PV Exploitation Belgique, dans le cadre d'une convention de droit de superficie	620	620
Caution donnée pour le compte de P&V Italia Srl dans le cadre de l'acquisition de la Résidence de Garden	0	440
Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de Crédit Suisse dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Bâle	0	538
Caution pour le compte de PVD SA au profit de Colmar Patrimoine SARL pour l'achat de différents bien immobiliers	198	198
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 pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Roybon pour l'achat d'un terrain	30	30

	30/09/2013	30/09/2012
Cautions délivrées à la Société Générale pour le compte de Flaine Montsoleil au titre de la garantie de remboursement obtenue	0	944
Cautions délivrées 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	39	39
Cautions données à la Société d'Aménagement ARVRE-GIFFRE pour le compte de Flaine Montsoleil pour l'achat d'un terrain	2 000	2 000
Cautions délivrées à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa	413	413
Cautions délivrées au profit de la société GDF Suez pour le compte des Senioriales JUVIGNAC dans le cadre du contrat de fourniture d'énergie	0	106
Cautions données à la société CITAR pour le compte des Senioriales – PRINGY au titre de la réalisation du projet d'aménagement et de construction (voiries, pose de canalisations diverses...)	0	684
Cautions données par PVSA à la société G.C.C. pour le compte des Senioriales – Marseille Saint Loup dans le cadre du marché de travaux Lot n° 2 – Gros Œuvre	2 811	0
Cautions données par PVSA au TRÉSOR 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	2 418	0
Cautions données par PVSA à la société Les Zelles SAS pour le compte des Senioriales – Marseille Saint Loup pour la réalisation des travaux Lot n° 6 Menuiseries extérieures	234	0
Cautions pour le compte des Senioriales – Izon	1 325	0
Cautions pour le compte des Senioriales – Saint Laurent de la Prée	227	1 148
Cautions pour le compte des Senioriales – Marseille Saint Loup	2 062	1 346
Cautions pour le compte des Senioriales – Mions	1 510	0
Cautions pour le compte de Flaine Montsoleil Centre	2 183	0
Cautions pour le compte de Bois de la Mothe Chandénier Cottages	228	0
Garantie de paiement de loyers sur opérations de titrisation :	0	8
Paieement des loyers sur les opérations de titrisation GIE NPPV3 T3	0	8
<b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>1 428 679</b>	<b>1 423 901</b>
<b>Avals et cautions :</b>	<b>2 408</b>	<b>2 677</b>
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
Garantie reçue de Accor pour 50 % de la somme contre garantie à la Société Générale dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Bâle	0	269
Dépôt de garantie loyer Artois	1 795	1 795
Dépôt de garantie places de parking supplémentaires	13	13
<b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>	<b>2 408</b>	<b>2 677</b>
<b>ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES</b>	<b>40 000</b>	<b>60 000</b>

## Garantie de paiement de loyers au titre des baux :

Pierre et Vacances SA s'est portée garante à hauteur de 1 174 753 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 2013, le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle des baux sur ces 7 villages s'élève à 617,5 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 154,3 millions d'euros ;
- auprès du propriétaire Hotels Espagne de la résidence de Torremolinos, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 0,2 million 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 111,0 millions 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 8,1 millions 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 6,5 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 25,9 millions d'euros ;
- auprès du propriétaire Uniqua de la résidence de Vienne, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 7,9 millions d'euros ;
- auprès du propriétaire Spectrum Real Estate GmbH de la résidence de Munich, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 7,8 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 6,8 millions d'euros ;
- auprès des propriétaires individuels de la résidence Calédonia, 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 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 0,7 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 0,6 million 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 133,7 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 30,5 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 63,2 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 177 145 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.

## Cautions aux banques, pour le compte de filiales du Groupe

Dans le cadre de crédits d'accompagnement mis en place sur des opérations de développement immobilier, la société Pierre et Vacances SA a octroyé des cautions aux banques, pour le compte de filiales du Groupe pour un montant global de 7 535 milliers d'euros.

## Engagements réciproques

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

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

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

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

(\*\*) Contrat de swap contracté en date du 19 juin 2013, mais démarrant au 28 juin 2014.

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

## NOTE 19 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 20 Rémunérations allouées aux organes de direction

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

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

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

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

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

(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). Le montant relatif aux options, 296 958 euros, concerne des instruments qui ne seront définitivement acquis (et donc potentiellement exerçables) qu'à partir du 4 mars 2015, sous des conditions de présence et/ou performance, et dont la valeur à ce jour peut être considérée comme nulle, du fait de la baisse du cours de Pierre et Vacances, très en deça du cours d'exercice (63,93€).

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

## NOTE 21 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
<b>FILIALES (plus de 50 % du capital détenu) :</b>				
PV-CP Immobilier Holding	31	60 388	100,00	64 965
Pierre et Vacances FI SNC	15	- 19 017	99,00	15
Cobim SARL	76	-100	100,00	0
Part House SRL	99	-286	55,00	1 054
Pierre et Vacances Courtage SARL	8	122	100,00	8
Orion SAS	38	-2 987	100,00	38
Pierre et Vacances Investissement XXXVIII SAS	38	-5	100,00	38
Pierre et Vacances Investissement XXXVIII SAS	38	-5	100,00	38
Pierre et Vacances Investissement XXXV SAS	9	-7	100,00	10
Pierre et Vacances Investissement XXXVI SAS	10	-7	100,00	10
Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS	10	-7	100,00	10
Pierre et Vacances Investissement XXXIX SAS	10	-4	100,00	10
PV CP Support Services BV	18	0	100,00	18
Pierre et Vacances Maroc SAS	1 610	-5 988	100,00	2 720
Multi-Resorts Holding BV	18	541	100,00	18
Pierre et Vacances South Europe Holding BV	18	0	100,00	18
Pierre et Vacances Tourisme Europe	52 590	175 435	100,00	422 129
Pierre et Vacances Marques SAS	62 061	2 466	97,78	60 686
<b>FILIALES (plus de 10 % du capital détenu) :</b>				
GIE PV-CP Services	150	2	20,00	30
Adagio SAS	1 000	4 138	50,00	500
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	100	-2 848	19,90	20
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	2 018	160	50,00	1 234
Villages Nature Management SARL	30	-9	50,00	15

## NOTE 22 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture, aucun élément significatif n'est intervenu.

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
64 935	0	0	0	32 427	2 083	30/09/2013
0	458 412	0	0	- 4 597	0	30/09/2013
0	0	0	0	-265	0	30/09/2013
0	292	0	1 561	177	0	30/09/2013
8	0	0	655	437	0	30/09/2013
0	0	0	429	77	0	30/09/2013
38	0	0	0	-1	0	30/09/2013
38	0	0	0	-2	0	30/09/2013
10	0	0	0	-3	0	30/09/2013
10	0	0	0	-4	0	30/09/2013
10	0	0	0	-4	0	30/09/2013
10	0	0	0	-3	0	30/09/2013
18	0	0	0	0	0	30/09/2013
2 720	4 656	0	678	-5 707	0	30/09/2013
18	0	0	0	-32	0	30/09/2013
18	0	0	0	0	0	30/09/2013
348 080	0	0	0	18 380	0	30/09/2013
60 686	0	0	0	5 392	4 248	30/09/2013
30	0	0	0	0	0	30/09/2013
500	9 848	0	40 438	1 708	0	31/12/2012
20	8 678	0	35 327	3 991	0	30/09/2013
1 234	16 623	0	75	0	0	30/09/2013
15	0	0	0	-2	0	30/09/2013

## RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(Articles R. 225-81, R. 225-83 et R. 225-102 du code de commerce)

Nature des indications	Exercice clos le 30 septembre				
	2009	2010	2011	2012	2013
<b>I - Situation financière de l'entreprise</b>					
a) Capital social	88 196	88 216	88 216	88 216	88 216
b) Nombre d'actions émises	8 819 576	8 821 551	8 821 551	8 821 551	8 821 551
c) Valeur nominale (en euros)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
<b>II- Opérations et résultats de l'exercice</b>					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	10 668	8 266	8 451	8 725	9 481
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	14 543	4 886	65 236	24 539	(12 425)
c) Impôt sur les bénéfices	(9 520)	(7 302)	(12 224)	(12 371)	(13 856)
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	29 293	11 437	74 510	32 350	(113 490)
e) Montant des bénéfices distribués	13 229	6 175	6 175	-	-
<b>III- Résultat par action (en euros)</b>					
a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions	2,73	0,55	8,78	4,18	0,16
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	3,32	1,30	8,45	3,67	(12,87)
c) Dividende attribué à chaque action	1,50	0,70	0,70	0,00	0,00
<b>IV- Personnel</b>					
a) Nombre de salariés					
b) Montant de la masse salariale	Néant				
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

2

## Exercice clos le 30 septembre 2013

Aux Actionnaires,

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

- le contrôle des comptes annuels de la société Pierre et Vacances, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

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

## I. Opinion sur les comptes annuels

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

Nous certifions que les comptes 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.

## II. Justification des appréciations

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

- le chapitre 2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose notamment les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et le chapitre 3 « Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat » fait état des dépréciations comptabilisées sur certains titres de participation et actifs incorporels. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables décrites et leur correcte application, ainsi que les informations s'y rapportant dans les notes de l'annexe.

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

## III. Vérifications et informations spécifiques

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 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 et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 15 janvier 2014

### Les Commissaires aux Comptes

AACE ÎLE-DE-FRANCE  
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres

Michel Riguelle

Bruno Bizet

# RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

## Exercice clos le 30 septembre 2013

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 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. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions et engagements soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé :

En application de l'article L.225-40 du code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements suivants qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil d'administration.

#### Avec la Société Center Parcs Resorts France :

Votre Conseil d'Administration en date du 3 septembre 2013 a autorisé votre Société à céder à la Société Center Parcs Resorts France, les 191 parts qu'elle détenait dans le capital de la SNC Domaine du Lac de l'Ailette, moyennant le prix de 640 919,60 Euros. Cette cession a été réalisée en date du 20 septembre 2013.

Personne concernée par cette convention : Madame Françoise GRI, Directrice Générale de Pierre et Vacances et Présidente Directrice Générale de Pierre et Vacances Tourisme Europe, elle-même Présidente de Center Parcs Resorts France.

#### Avec la Société Adagio SAS :

Votre Conseil d'Administration en date du 3 septembre 2013 a autorisé la signature du contrat d'assistance en stratégie d'entreprise intervenant entre d'une part, les sociétés Pierre & Vacances et Accor et, d'autre part, la société Adagio SAS.

Ce contrat d'assistance a été signé le 4 septembre 2013 pour une durée de un an expirant le 31 décembre 2013. Les prestations donnent lieu à une rémunération calculée sur la base des coûts réels directs et indirects, majorés d'une marge de 10 % et font l'objet d'une facturation trimestrielle sur la base d'une justification des services rendus à la société Adagio SAS. À ce titre, votre Société a comptabilisé un produit de 851 milliers d'euros au 30 septembre 2013.

#### Personnes concernées par cette convention :

- Monsieur Gérard BRÉMOND, Président du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances et Président de Adagio SAS,
- Madame Françoise GRI, Directrice Générale de Pierre et Vacances et membre du Conseil d'Administration de Adagio SAS,
- Madame Patricia DAMERVAL, représentant permanent de GB Développement SAS au sein du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances et membre du Conseil d'Administration de Adagio SAS.

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale :

### Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

En application de l'article R.225-30 du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

#### Avec la société S.I.T.I – Société d'Investissement Touristique et Immobilier

Opération de cession bail avec ZEELAND INVESTMENTS BEHEER B.V. :

La société **S.I.T.I.** bénéficie d'une option d'achat librement cessible de 100 % des parts de la société **RECREATIECENTRUM DE EEMHOF B.V.**, ou des murs du parc de Eemhof (portés par CENTER PARCS DE EEMHOF B.V., société dont **Recreatiecentrum DE EEMHOF B.V.** est l'unique actionnaire), exerçable initialement dans un délai de 10 ans. Cette échéance a été prolongée de 5 ans au cours de l'exercice 2009/2010, suite à la signature d'un programme de rénovation du parc de Eemhof portant sur 564 cottages et un montant total de 14,5 millions d'euros. En conséquence, en cas d'exercice de l'option, **S.I.T.I.** devra acquérir 100 % des parts de **RECREATIECENTRUM DE EEMHOF B.V.**, ou la propriété des murs du parc, lors du 20ème anniversaire de la cession, soit le 31 octobre 2023, pour un prix de 70 millions d'euros.

Par ailleurs, **PIERRE ET VACANCES** s'est portée garante pour la durée du bail, auprès de **ZEELAND INVESTMENTS BEHEER B.V.** du paiement des loyers dus par sa sous-filiale d'exploitation.

Enfin, **PIERRE ET VACANCES** garantit toutes les obligations du vendeur aux termes du contrat de cession, souscrites par la Société **DN 8 HOLDING B.V.** et notamment toutes les déclarations et garanties effectuées au profit de l'acquéreur.

La personne concernée par cette convention est Monsieur Gérard BRÉMOND.

Paris et Paris-La Défense, le 15 janvier 2014

#### Les Commissaires aux Comptes

AACE ÎLE-DE-FRANCE  
Membre français de Grant Thornton International  
Michel Riguelle

ERNST & YOUNG et Autres  
Bruno Bizet



Cette page est laissée intentionnellement blanche



# 3

## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

<b>ADMINISTRATION – DIRECTION</b>	<b>192</b>
Composition du Conseil d'Administration	192
Fonctionnement du Conseil d'Administration	193
Mandats exercés dans d'autres sociétés (hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) depuis les cinq dernières années	193
Les Comités spécialisés	194
Intérêts des dirigeants	195
<b>RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR L'ORGANISATION DU CONSEIL ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE</b>	<b>197</b>
Objectifs et démarche	197
Gouvernance – Composition du Conseil d'Administration – Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration	198
Autres organes décisionnels	201
Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale	203
Rémunérations des mandataires sociaux	203
Procédures de contrôle interne	203
<b>RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>209</b>

## ADMINISTRATION – DIRECTION

## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Noms	Fonctions	Date de la première nomination	Date d'échéance du mandat en cours	Fonction principale exercée dans la Société	Fonction principale exercée en dehors de la Société	Critères d'indépendance <sup>(2)</sup>	Nombre d'actions détenues dans la Société <sup>(3)</sup>
Gérard BRÉMOND	Président du Conseil d'Administration	03/10/1988		Président	/	Non	10
Françoise GRI	Directrice Générale	03/12/2012 <sup>(1)</sup>		Directrice Générale	/	Non	50
Olivier BRÉMOND	Administrateur	10/07/1995		/	Directeur de société	Non	10
SA S.I.T.I., représentée par Thierry HELLIN	Administrateur	03/10/2003	Jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30/09/2015	DGA Groupe	/	Non	3 903 548 3 338
Marc R. PASTURE	Administrateur	10/09/1998		/	Consultant	Non	10
Ralf CORSTEN	Administrateur	11/03/2004		/	Consultant	Oui	10
GB DÉVELOPPEMENT SAS, représentée par Patricia DAMERVAL	Administrateur	10/10/2005		DGA Groupe	/	Non	10 3 343
Andries Arij OLIJSLAGER	Administrateur	06/10/2008		/	Président du Supervisory Board de Heijmans NV et de Detailresult Groep NV	Non	500
Delphine BRÉMOND	Administrateur	02/12/2008		/		Non	10

(1) Par Conseil d'Administration en date du 3 décembre 2012, Françoise GRI a été nommée Directrice Générale avec effet au 2 janvier 2013. Sa nomination en qualité d'administrateur a été votée par l'Assemblée Générale du 28 février 2013.

(2) 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.

(3) Le nombre minimum d'actions devant être détenu par les administrateurs dans la Société est de 10.

Le seul lien de parenté existant entre les personnes énumérées dans le tableau ci-dessus est un lien de parenté entre Gérard Brémond, Olivier Brémond et Delphine 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 juin 2013.

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 197 à 200 du présent document de référence).

## MANDATS EXERCÉS DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS (HORS GROUPE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS) DEPUIS LES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

### Gérard BRÉMOND, Président du Conseil d'Administration :

Né le 22/09/1937

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

Monsieur Gérard Brémond est :

- Président-Directeur Général de la SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I.
- Président de GB Développement SAS
- Administrateur de Lepeudry et Grimard
- Gérant de la SCI S.I.T.I. R
- Membre du Conseil de Surveillance de Maroc Télécom, société cotée

Monsieur Gérard Brémond a été :

- jusqu'au 30 avril 2010, administrateur de Vivendi Universal

### Françoise GRI, Directrice Générale :

Née le 21/12/1957

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

Madame Françoise Gri est :

- Directrice Générale Déléguée (non administrateur) de la SA S.I.T.I.
- Administrateur de Edenred et de Crédit Agricole SA, sociétés cotées

Madame Françoise Gri a été :

- Présidente de ManpowerGroup France et Europe du Sud
- Executive Vice-Président de Manpowergroup
- Membre du Conseil d'Administration de STX
- Membre du Conseil de Surveillance de Rexel

### Olivier BRÉMOND :

Né le 03/10/1962

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

Monsieur Olivier Brémond est :

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

Monsieur Olivier Brémond a été :

- jusqu'en décembre 2009, administrateur de Caoz (Islande)
- jusqu'en mai 2012, administrateur de Kisan (Islande)

### Marc R. PASTURE :

Né le 19/12/1947

Adresse professionnelle : Wilhelmstrasse 5 AD – 53840 Troisdorf – Allemagne

Monsieur Marc Pasture est :

- Président du Conseil de Surveillance de :
  - Comités GmbH (Allemagne)
- Membre du Conseil de Surveillance de :
  - Maritim Hotelgesellschaft mbH (Allemagne)
- Administrateur de :
  - Deutsche Auslandsgesellschaft (Allemagne)
- Membre du Conseil Consultatif de :
  - HDI-Gerling Industrie Versicherung AG (Allemagne)
  - Odewald & Compagnie (Allemagne)
  - Hauck & Aufhäuser Privatbankiers GmbH&CoKG (Allemagne)

Monsieur Marc Pasture a été :

- jusqu'en janvier 2010, membre du Conseil de Surveillance de la Société de Production Belge SA (Belgique)
- jusqu'en mars 2010, administrateur de TV Gusto Medien GmbH (Allemagne)
- jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2011, membre du Conseil de Surveillance de Sevenload AG (Allemagne)
- jusqu'au 12 décembre 2011, membre du Conseil Consultatif de Comités GmbH (Allemagne)
- jusqu'au 30 septembre 2012, membre du Conseil de Surveillance de Dolce Media GmbH (Allemagne)

#### Ralf CORSTEN :

Né le 21/02/1942

Adresse professionnelle : Hauptstrasse 27 – 82402 Seeshaupt – Allemagne

Monsieur Ralf Corsten est :

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

Monsieur Ralf Corsten a été :

- jusqu'au 25 mai 2009 Président du Conseil de Surveillance de Messe Berlin GmbH (Allemagne)

#### Thierry HELLIN, Directeur Général Adjoint Groupe <sup>(1)</sup>

Né le 11/11/1963

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

Monsieur Thierry Hellin est :

- 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

Monsieur Thierry Hellin a été :

- jusqu'au 12 septembre 2010, co-gérant de la SARL Médiason
- jusqu'au 31 décembre 2010, co-gérant de la SARL TSF Côte d'Azur

#### Patricia DAMERVAL, Directrice Générale Adjointe Groupe <sup>(2)</sup>

Née le 28/04/1964

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

Madame Patricia Damerval est :

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

Madame Patricia Damerval a été :

- jusqu'au 16 novembre 2009, représentant permanent de GB Développement SAS au sein du Conseil d'Administration de la SA S.I.T.I.

#### Andries Arij OLIJSLAGER :

Né le 01/01/1944

Adresse professionnelle : Olaxbeheer BV, Postbus 49, NL – 9062 ZH Oentsjerk, Pays-Bas

Monsieur Andries Arij Olijslager est :

- Vice-Président du Supervisory Board de AVEBE UA
- Président du Supervisory Board de Heijmans NV
- Président du Supervisory Board de Detailresult Groep NV

Monsieur Andries Arij Olijslager a été :

- jusqu'au 31 décembre 2009, membre du Supervisory Board de Samas-Groep NV
- jusqu'au 31 mars 2010, Vice-Président du Supervisory Board de ABNAMRO Holding NV
- jusqu'au 27 mars 2012, Président du Supervisory Board de Eriks BV

#### Delphine BRÉMOND :

Née le 14/07/1966

Adresse professionnelle : /

Madame Delphine Brémond est :

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

## LES COMITÉS SPÉCIALISÉS

Depuis le 3 mars 2011, le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances s'est doté de deux Comités spécialisés permanents : le Comité d'Audit et le Comité des Rémunérations. Dans le cadre de l'auto-évaluation annuelle du Conseil d'Administration et de la mise à jour de son Règlement intérieur, le Conseil d'Administration a élargi, lors de sa séance du 2 décembre 2013, les missions du Comité des Rémunérations qui est devenu le Comité des Rémunérations et des Nominations.

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

Les attributions et le fonctionnement de ces Comités spécialisés assistant le Conseil d'Administration dans ses travaux sont précisés dans le rapport du Président sur l'organisation du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne (page 200 du présent document de référence).

(1) En charge des Ressources Humaines, du Développement, du Développement Durable, du Juridique, du Risk Management et des Services Généraux.

(2) En charge des Finances, du Développement, de l'Audit et de la Gestion des Patrimoines.

## 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 : Monsieur Marc Pasture et Monsieur Ralf Corsten.

La présidence du Comité est assurée par Monsieur Marc Pasture.

## INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS

### RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE GROUPE

---

Les rémunérations versées aux mandataires sociaux sont détaillées en page 155 « Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration ».

La rémunération brute globale versée aux membres du Comité de Direction Générale Groupe est indiquée dans les annexes aux états financiers (note 20).

### PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS OU CONSTITUÉS EN FAVEUR DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

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.

### INTÉRÊT DES DIRIGEANTS DANS LE CAPITAL DE PIERRE ET VACANCES SA

---

Ces informations sont indiquées en page 149 « Répartition du capital et des droits de vote », en page 192 « Composition du Conseil d'Administration », ainsi qu'en pages 159 à 163 « Options sur actions et attributions gratuites d'actions ».

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.

## 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 cinq 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 5 000 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.

Le tableau récapitulatif des opérations sur les titres de la Société mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier <sup>(1)</sup>, réalisées au cours du dernier exercice, figure en page 163.

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

# 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 2 décembre 2013.

## 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.

Le Président a chargé la Direction Générale du Groupe, assistée de la Direction Générale Adjointe en charge des Finances, du Développement, de l'Audit et de la Gestion des Patrimoines (appelée DGAF dans le reste de ce rapport), 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.

En octobre 2012, le Groupe a annoncé la mise en œuvre d'un plan de réduction de coûts et d'actions commerciales, qui se sont traduits au cours de l'exercice 2012/2013 par des modifications dans l'organisation du Groupe. En mai 2013 le Groupe a présenté le plan stratégique « WIN2016 » : « Stratégie d'innovation opérationnelle pour une croissance profitable durable ». Le présent rapport décrit les procédures et l'organisation du contrôle interne en vigueur au cours de l'exercice 2012/2013.

## GOUVERNANCE – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### 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 juin 2013. Ce Code peut être consulté sur le site Internet du MEDEF ([www.medef.com](http://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 25.1 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 :

#### Proportion d'administrateurs indépendants

Article 9.2 du Code : Dans les sociétés contrôlées, la part des administrateurs indépendants doit être d'au moins un tiers.

Un seul administrateur peut être considéré comme étant indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF.

La Société considère toutefois que Marc Pasture et Andries Olijslager sont des personnalités extérieures au Groupe dont la liberté de jugement n'est pas remise en cause même s'ils ne peuvent pas être considérés comme administrateurs indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF.

#### Échelonnement des mandats

Article 14 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.

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

Article 16.2.1 du Code : Les délais d'examen des comptes par le Comité d'Audit doivent être suffisants (au minimum deux jours avant l'examen par le Conseil).

Les membres du Comité d'Audit étant des non-résidents, il est difficile – pour des raisons pratiques évidentes – de respecter cette disposition. 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 18.1 du Code : Il doit être présidé par un administrateur indépendant.

Cf. *supra*, explication relative à la proportion d'administrateurs indépendants. Par ailleurs, le Président du Comité des Rémunérations – qui ne peut être considéré comme étant indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF – est secondé dans ses travaux par un administrateur indépendant.

#### Les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

Article 23.2.1 du Code : Les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions, un nombre significatif d'actions fixé périodiquement par le Conseil d'Administration.  
Article 23.2.4 du Code : Conditionner, suivant des modalités fixées par le Conseil et rendues publiques à leur attribution, les actions de performance attribuées aux dirigeants mandataires sociaux à l'achat d'une quantité définie d'actions lors de la disponibilité des actions attribuées.

Monsieur Gérard Brémond détient 44,25 % du capital *via* ses holdings patrimoniales.  
Plan d'actions gratuites du 28 mai 2013 : Conformément aux dispositions de l'article L. 225-197-1 du Code de commerce, le Conseil d'Administration a décidé que Françoise Gri devrait conserver au nominatif 10 % des actions qui lui auront été définitivement attribuées le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et ce, jusqu'à la cessation de ses fonctions. La Société considère que c'est un niveau significatif d'obligation de conservation et le Conseil d'Administration, sur proposition du Comité des Rémunérations, a décidé de ne pas imposer à Françoise Gri l'achat d'une quantité supplémentaire d'actions lors de la disponibilité des actions attribuées.

### COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA est composé de neuf membres dont un est qualifié d'administrateur indépendant 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 dans d'autres sociétés figurent en pages 192 à 194 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 2015.

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 six reprises avec un pourcentage de participation de 89 %. 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 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 une fois au cours de l'exercice 2012/2013. 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.

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. 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 donc, une fois par an, un point de son ordre du jour à son évaluation et organise un débat sur son fonctionnement. En 2013, l'évaluation annuelle a été réalisée au moyen d'un questionnaire. Dans le cadre de cette évaluation annuelle et de l'adhésion de la Société au Code AFEP-MEDEF, le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa séance du 2 décembre 2013, d'instaurer une réunion périodique des administrateurs non exécutifs et d'élargir les missions du Comité des Rémunérations qui est devenu à cette date le Comité des Rémunérations et des Nominations.

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.

## APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRÉSENTATION ÉQUILIBRÉE DES FEMMES ET DES HOMMES AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

À ce jour, la Société respecte d'ores et déjà le premier palier qu'il convient d'atteindre en terme de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'Administration en application de la loi du 27 janvier 2011 <sup>(1)</sup>.

(1) La loi du 27/01/2011 a fixé à 20 % le seuil de représentants de chaque sexe devant être atteint à l'issue de la première Assemblée Générale Ordinaire suivant le 01/01/2014.

## 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.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, toute délivrance par la Société de caution, aval ou garantie fait systématiquement l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice écoulé le Conseil d'Administration s'est réuni à six reprises. 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 ont concerné les opérations immobilières, les développements et leur financement, le gouvernement d'entreprise (adoption de la dissociation des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général, répartition des jetons de présence des administrateurs, auto-évaluation du Conseil d'Administration), l'avancement du plan de réduction des coûts et le plan stratégique Win 2016.

## LES COMITÉS CRÉÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration a constitué, lors de sa séance du 3 mars 2011, 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.

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 notamment chargé d'assurer le suivi des questions relatives :

- au processus d'élaboration de l'information financière ;
- à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- au contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux Comptes ;
- à l'indépendance des Commissaires aux Comptes.

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 2012/2013, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois (en décembre 2012 et mai 2013), à l'occasion d'une part de l'examen des comptes annuels 2011/2012 et d'autre part des comptes semestriels clos au 31/03/2013.

### 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 s'est réuni deux fois sur l'exercice 2012/2013. Au cours de ces réunions, le Comité des Rémunérations a travaillé sur la rémunération variable des salariés éligibles et sur l'attribution d'actions de performance.

## POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

Le Conseil d'Administration tenu le 3 décembre 2012 a opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général, et ce à compter du 2 janvier 2013.

Depuis le 2 janvier 2013 :

- Monsieur Gérard Brémond exerce les fonctions de Président du Conseil d'Administration, 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 2015 ;
- Madame Françoise Gri exerce les fonctions de Directrice Générale jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2015.

### 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 de la Directrice Générale

En sa qualité de Directrice Générale, Madame Françoise Gri est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toutes circonstances au nom de la Société. Elle représente la Société dans ses rapports avec les tiers. Compte tenu du mode de direction choisi, aucune limitation n'a été apportée aux pouvoirs de la Directrice Générale 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.

## 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.

### COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE GROUPE (CODIR)

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

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 la stratégie des

marques, la segmentation des produits, la répartition géographique des zones de développement des différentes marques, la politique de ressources humaines, la gestion consolidée des risques, les grands équilibres financiers (chiffre d'affaires, résultat, trésorerie, centralisation des données, etc.). 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.

### COMITÉ EXÉCUTIF GROUPE (COMEX)

Le Comité Exécutif Groupe se réunit une fois par mois. Ce Comité est composé de quatorze membres et réunit, autour du Président et de la Directrice Générale, les deux Directeurs Généraux Adjointes Groupe, le Directeur Général Adagio, les Directeurs Généraux de Pierre & Vacances Développement et de Pierre & Vacances Conseil Immobilier, les Directeurs Généraux de Center Parcs Europe et Pierre & Vacances Tourisme, le Directeur Général Délégué Ventes Tourisme, le Directeur de

l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information, Le Directeur Marketing Stratégique Groupe, le Directeur Finance Groupe Opérations et Services, le Directeur des Ressources Humaines. Ce Comité pilote la mise en œuvre des orientations stratégiques « WIN2016 » et décide des initiatives opérationnelles majeures nécessaires au développement du Groupe et à sa performance.



## COMITÉ PERFORMANCE TOURISME

---

Le Comité Performance Tourisme se réunit deux fois par mois. Ce Comité est composé de sept membres réunit autour de la Directrice Générale, les Directeurs Généraux de Center Parcs Europe et Pierre & Vacances Tourisme, le Directeur Général Délégué Ventes

Tourisme, le Directeur Marketing Stratégique, le Directeur Général Tourisme Espagne, le Directeur Finance Groupe Opérations et Services, le DRH sur invitation. Ce Comité décide des actions nécessaires au développement et à la performance de l'activité Tourisme.

## COMITÉ DÉVELOPPEMENT GROUPE

---

Le Comité de Développement Groupe, composé du Président, de la Directrice Générale, des deux Directeurs Généraux Adjointes Groupe 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, Directrice Générale 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 et de la Directrice Générale, les principaux dirigeants du pôle Immobilier (Pierre & Vacances Développement et Pierre & Vacances Conseil Immobilier), le Directeur du Développement, et le Directeur du pôle Trésorerie/Financement. 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 DE SUIVI DES GRANDS PROJETS IMMOBILIERS

---

Le Comité de suivi des Grands Projets Immobiliers a été créé au cours du second semestre de l'exercice 2011/2012 et s'est tenu pour la première fois en septembre 2012. Il se réunit toutes les six semaines et se compose de la Directrice Générale, des deux Directeurs Généraux Adjointes, du Directeur Général de Pierre & Vacances Développement, des Directeurs et responsables de Programmes Immobiliers concernés,

du Directeur Financier Opérations et Services ou de son Adjoint, et du Responsable de la Finance Opérationnelle de l'Immobilier. Ce Comité est informé de l'avancement des Programmes suivis et procède aux arbitrages nécessaires pour maîtriser le Prix de revient de chaque Grand Projet immobilier et piloter la date de livraison effective au Tourisme.

## COMITÉ STRATÉGIQUE LES SENIORIALES

---

Le Comité Stratégique Les Senioriales se réunit une fois par mois. Ce Comité réunit le Président, la Directrice Générale, 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 2 membres : le Directeur Général Center Parcs Europe et le Directeur Finance Groupe Opérations et Services. 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 4 fois par an.

## 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 page 139 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'un enregistrement comptable des titres, au plus tard le troisième jour ouvré précédant l'Assemblée Générale à zéro heure (heure de Paris). L'inscription ou l'enregistrement comptable dans les comptes de titres aux porteurs tenus par l'intermédiaire habilité est constaté par une attestation de participation délivrée par ce dernier conformément aux dispositions légales et réglementaires.

## RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

La Société a choisi comme code de référence le Code AFEP-MEDEF dernièrement révisé en juin 2013. Dans le cadre de la règle « Appliquer ou Expliquer » prévue à l'article 25.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations dudit Code à l'exception des points mentionnés en page 198 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.<sup>(1)</sup>. 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 CODIR/COMEX.

## 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.

(1) Étant précisé que ni le Président, ni la Directrice Générale n'ont de contrat de travail avec la société S.I.T.I., ni avec aucune des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

## 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 consolidés 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.

### Les Comités

Les Comités (CODIR/COMEX, Comité Performance Tourisme, Comité de Développement, Comité de Développement Adagio, Comité Immobilier, Comité de suivi des Grands Projets Immobiliers, Comité Stratégique Les Senioriales) sont présidés par le Président et la Directrice Générale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Ils permettent à ceux-ci 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.

### 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, qui font partie de la DGAF, ainsi que de la Direction Juridique, de la Direction des Assurances et du *Risk Management*, et de la Direction des Ressources Humaines qui font partie de la Générale Adjointe Juridique (appelée DGA) dans le reste de ce rapport). Ces Directions sont centralisées au siège du Groupe à Paris et les deux Directions Générales Adjointes pré-citées dépendent du 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 desdits 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 contrôle à 100 %, selon une organisation « en râteau », des filiales juridiquement autonomes :
  - dotées de leurs propres Directeurs Généraux « métiers »,
  - présidées par le Président du Groupe (ou par le Directeur Général),
  - 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,
  - dont les informations juridiques sont centralisées à la Direction Juridique Groupe ;
- **d'une organisation qui centralise** les moyens de support et de contrôle à l'activité au sein de services transversaux Groupe pour Pierre & Vacances Développement, Pierre & Vacances Conseil Immobilier et pour le Tourisme, ce dernier pôle (dirigé directement par la Directrice Générale du Groupe) étant désormais doté des Directions suivantes :
  - **trois Directions Générales Opérationnelles** :
    - Direction Générale Pierre & Vacances Tourisme (marques Pierre & Vacances, Maeva, label Pierre & Vacances premium),
    - Direction Générale Center Parcs Europe (France, Belgique, Allemagne et Pays-Bas/marques : Center Parcs et Sunparks),
    - Direction Générale d'Adagio (Marques Adagio et Adagio Access) qui rend compte de ses résultats au Conseil d'Administration d'Adagio,
  - **une Direction Générale Déléguée Ventes Tourisme** avec pour mission la définition de la stratégie de distribution multicanal (en particulier de la stratégie web) pour l'ensemble des marques du Groupe et des marchés,

#### Les services transversaux regroupent :

- la Direction Générale, qui supervise :
  - la Direction de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information Groupe (DIOSI), nouvelle Direction en charge de la transformation des processus et modes opératoires du Groupe.
  - la Direction Marketing Stratégique (DMS), représentant le client au sein du Groupe, qu'il soit client des activités immobilières ou touristiques. Cette nouvelle Direction est en charge de la stratégie de marques, de la satisfaction client, de l'e-réputation et de la stratégie de communication externe. La DMS partage avec la DIOSI la responsabilité de la définition et de l'implémentation de la stratégie digitale du Groupe.
- la Direction Générale Adjointe en charge des Finances, du Développement, de l'Audit et de la Gestion des Patrimoines ;
- la Direction Générale Adjointe en charge du Développement, du Juridique, du Développement Durable, des Ressources Humaines et des Achats.

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, leur gestion et leur couverture sont présentés dans la rubrique gestion des risques du chapitre gouvernement d'entreprise du document de référence. 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 du Groupe est centralisée et rattachée au Directeur Général Adjoint du Groupe en charge du Développement, Juridique, Ressources Humaines et Développement Durable 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..) coordonne la politique en matière d'hygiène et de sécurité sur les sites pour l'ensemble des clients et des collaborateurs et mène l'ensemble des actions nécessaires (Formations, Audits opérationnels, Gestion de crise). L'Audit Interne Groupe, en partenariat avec la Direction Juridique, a lancé sur l'exercice 2009/2010 une mission de cartographie des risques du Groupe.

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

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

Un atelier final de restitution et de validation a été réalisé sous l'égide de la Direction Générale du Groupe en avril 2011, et a entériné une liste de risques sur lesquels le Groupe s'attache à travailler en priorité en renforçant son niveau de maîtrise. Au cours de l'exercice 2011/2012, des groupes de travail se sont mis en place pour élaborer des plans d'actions de manière à réduire l'exposition du Groupe sur les principaux risques identifiés. Ce travail a été poursuivi au cours de l'exercice 2012/2013.

## DESCRIPTIF DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

La DGAF 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 Financière 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 des services financiers de la DGAF

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

Les fonctions centrales regroupent les fonctions de holding que sont : la communication financière et les opérations stratégiques, la consolidation (comptable et de gestion) et, celles gérées pour l'ensemble du Groupe : fiscalité (existence d'un groupe fiscal), gestion de trésorerie et financements (existence d'une convention de trésorerie), audit interne, développement et Direction du Planning Stratégique, gestion des patrimoines.

Les fonctions opérationnelles de contrôle de gestion et de la comptabilité sont davantage décentralisées au niveau des deux métiers du Groupe : le tourisme et l'immobilier.

### Les fonctions « centrales »

**L'Audit Interne Groupe** : cette Direction, rattachée conjointement à la Direction Générale du Groupe ainsi qu'à la DGAF, a été créée au cours de l'exercice 2009/2010 afin de renforcer l'efficacité du dispositif de contrôle interne. Cette Direction 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.

La Direction de la **Communication Financière et Opérations Stratégiques** du Groupe supervise la communication externe concernant le Groupe. Elle assure directement cette fonction 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 à l'extérieur. Cette Direction est également en charge de toutes les opérations stratégiques du Groupe de haut de bilan ayant une incidence sur le capital (augmentation de capital, émission d'obligations avec composante capital...).

La **Consolidation** est en charge de la production, de l'analyse et de la restitution des comptes consolidés du Groupe (Comptables et de



gestion). Elle établit les principes comptables et de gestion et veille au respect des procédures comptables du Groupe. Les comptes consolidés sont établis trimestriellement, ce qui permet d'assurer le cadrage des opérations comptables et de gestion et de contribuer ainsi à la qualité et à la fiabilité de l'information financière.

La **Fiscalité** du Groupe supervise et coordonne la politique fiscale du Groupe spécifique à chacun des pays d'implantation (France, Pays-Bas, Allemagne, Belgique, Italie et Espagne). Elle assure en direct la gestion du Groupe fiscal en France, et supervise fonctionnellement le travail des équipes de la Direction des Comptabilités Tourisme et Holding situées aux Pays-Bas et en Allemagne, et qui assurent la supervision des entités fiscales localisées aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. La Fiscalité Groupe conseille et assiste les Directions Opérationnelles pour toutes les opérations relatives au droit fiscal.

La **Direction de la Trésorerie/Financement** du Groupe assure la gestion de la trésorerie des filiales, centralisée au sein d'un *cash-pooling*. Elle met en place tous les financements du Groupe ainsi que leur couverture *via* des produits dérivés de taux. Elle 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.

La **Direction du Développement** du Groupe 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, ainsi que des cessions d'actifs et des relations avec les propriétaires institutionnels bailleurs.

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.

La **Direction du Planning Stratégique** assure une fonction opérationnelle de coordination de l'ensemble des projets de développement de Center Parcs en Europe. Cette fonction recouvre la stratégie de développement, les analyses de marchés, les business plans, la structuration du financement des projets au BNG ainsi que la coordination de la programmation au sein des Comités de Projets.

### Les fonctions « opérationnelles »

Afin de répondre au mieux aux attentes des Directions Opérationnelles, les fonctions financières sont organisées de la manière suivante : une Direction Finance Opérationnelle Immobilier et une Direction Finance Opérationnelle Tourisme Groupe.

#### Tourisme & Holding

Les activités touristiques du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, sous la responsabilité de la Directrice Générale, sont organisées autour de deux *Business Lines* : une *Business Line* Tourisme France et une *Business Line* Center Parcs Europe. En complément à ces *Business Lines* est présente une Direction Générale Déléguée Ventes Tourisme.

Pour suivre l'ensemble des activités touristiques du Groupe, la Direction Financière Opérationnelle est organisée selon deux pôles : un pôle basé à Paris pour accompagner la *Business Line* Tourisme France et un pôle basé principalement à Kempervennen aux Pays-Bas pour accompagner la *Business Line* Center Parcs Europe. Ces équipes assurent un suivi de l'activité commerciale (prix, volume, canaux...) aux côtés de la Direction Générale des Ventes pour les *Business Lines*. Les équipes de la Direction Financière Opérationnelle assurent par ailleurs le suivi financier des activités touristiques en Espagne.

La Direction des Comptabilités Tourisme et Holding est organisée autour de deux équipes :

- une équipe basée en France, elle-même scindée en trois principaux services : les services comptables, la gestion financière des propriétaires, l'administration des ventes. Les services comptables regroupent trois pôles d'activité : la comptabilité fournisseurs, la comptabilité bancaire et la comptabilité générale. Le service de gestion financière des propriétaires, organisé en trois départements, est en charge de l'administration de la base de données (baux, propriétaires), du quittancement et du paiement des loyers et de la comptabilisation des opérations touristiques et des développements. Ce service assure également la gestion du stock des unités d'hébergement à commercialiser par le Tourisme France. L'administration des ventes est en charge de la facturation, de l'encaissement, des relances, de la gestion des comptes clients, de la prévention et de gestion des risques 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...). L'administration des ventes est également en charge de la comptabilité des ventes réalisées sur sites (gestion des caisses recettes et de la relance) ;
- une équipe basée aux Pays-Bas, à Kempervennen, en charge des activités CP de la zone BNGF.

#### Immobilier

L'organisation de la Direction des Comptabilités et de la Direction Financière Opérationnelle permet à chaque Directeur de Programme et Responsable de Service d'avoir un interlocuteur sur son périmètre de responsabilité.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, l'outil comptable est SAP, comme pour l'ensemble du Groupe.

## Les missions des services financiers du Groupe

### L'Audit Interne Groupe

L'Audit Interne Groupe anime et coordonne l'ensemble des missions d'audit à réaliser dans le cadre du programme d'audit annuel de chaque exercice. 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 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.

## La Direction Financière Opérationnelle

La mission de la Direction Financière Opérationnelle est l'animation et la mesure de la performance économique des différents métiers du Groupe. Elle décline les objectifs économiques du Groupe et de chacune des activités, contrôle et mesure leur réalisation *via* le reporting et la proposition d'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 Direction Financière Opérationnelle 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 revues opérationnelles mensuelles du pôle Tourisme, qui réunissent, outre la Direction Financière Opérationnelle, les Business Lines, la Direction Générale des Ventes, la DMS, la DIOSI.

Elle est également interrogée sur des problématiques de développement, en France et à l'international (*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 Direction Financière Opérationnelle 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

La comptabilité 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, au niveau de chaque « palier organisationnel ». Les contrôles sont effectués au niveau de chaque résidence/village, puis au niveau de chaque région de regroupement ; un contrôle est également effectué par les services centraux du siège qui consolident ces données au niveau de chaque entité juridique, puis par pays d'implantation.

Ces contrôles sont complétés par des contrôles de nature transversale sur les principales fonctions comptables (chiffre d'affaires, trésorerie, fournisseurs, loyers...).

Au-delà de son rôle de production de comptes, la comptabilité intervient en support des opérationnels pour la fourniture d'information financière, participe à la mise en place d'outils informatiques administratifs et commerciaux.

Des comptes par entité sont établis trimestriellement, ce qui permet de fiabiliser les données de gestion. Notons que pour les villages de Center Parcs, les comptes sont arrêtés mensuellement.

La Direction Financière Opérationnelle et la Direction des Comptabilités assurent conjointement la planification et l'organisation des processus de clôture. À ce titre, ils émettent des notes de procédures et définissent un planning détaillé. Ils animent un point hebdomadaire sur la clôture et valident au fur et à mesure les informations issues de la comptabilité. Enfin, ils sont en charge de l'analyse globale des comptes par rapport au dernier estimé et au budget.

## 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 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 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 Financière Opérationnelle, 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 la Direction Générale du Groupe, 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 Financière Opérationnelle fournit des outils de reporting adaptés à chaque métier qui sont analysés lors des revues opérationnelles mensuelles et qui sont transmis à la Direction Financière Groupe et à la Direction Générale.

- 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 coûts d'exploitation 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 et révisés tous les trimestres avec chaque responsable de Programme.
- Pour la commercialisation immobilière, un suivi bimensuel du rythme des signatures, des dépenses de communication, de marketing, de commercialisation et des frais généraux est analysé avec le Directeur Commercial et le Directeur du Marketing.

# 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 2013

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 2013.

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.

Paris et Paris-La Défense, le 15 janvier 2014

### Les Commissaires aux Comptes

AACE ÎLE-DE-FRANCE  
Membre français de Grant Thornton International

Michel Riguelle

ERNST & YOUNG et Autres

Bruno Bizet



Cette page est laissée intentionnellement blanche



# 4

## ANNEXES

### **RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTRÔLE DES COMPTES** 212

Nom de la personne assumant la responsabilité  
du document de référence 212

Attestation de la personne assumant  
la responsabilité du document de référence 212

Commissaires aux Comptes 213

### **HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RÉSEAU** 214

### **INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE** 215

### **DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL** 216

### **TABLES DE CONCORDANCE** 217

# RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTRÔLE DES COMPTES

## NOM DES PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Gérard BRÉMOND, Président du Conseil d'Administration,

Françoise GRI, Directrice Générale.

Ces informations sont communiquées sous la seule responsabilité des dirigeants de la Société.

## ATTESTATION DES PERSONNES ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous attestons, à notre 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 le rapport de gestion figurant en pages 26 et suivantes 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 ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Les comptes consolidés au 30 septembre 2013 présentés dans le chapitre 1 du présent document de référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant au même chapitre qui contient une observation sur le changement de méthode de présentation comptable intervenu depuis la précédente clôture relatif au reclassement des honoraires de commercialisation des projets immobiliers d'actifs circulants à stocks.

Par ailleurs, les comptes consolidés au 30 septembre 2011 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux qui contient une observation sur le changement de méthode comptable concernant la définition des secteurs opérationnels, en application de la norme IFRS 8, à la suite de la mise en commun des organisations Pierre & Vacances Tourisme Europe et Center Parcs Europe.

Nous avons 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 janvier 2014

**Gérard BRÉMOND,**  
Président du Conseil d'Administration

**Françoise GRI,**  
Directrice Générale

## 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 18 février 2010

#### **AACE – Île-de-France – Membre Français de Grant Thornton International**

Michel RIGUELLE

100, rue de Courcelles – 75107 PARIS

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 3 octobre 1988

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 18 février 2010

### 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

#### **GRANT THORNTON**

100, rue de Courcelles – 75107 PARIS

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 28 février 2013



# HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RÉSEAU

(en milliers d'euros)	Ernst & Young & Autres				AACE – Île-de-France			
	Montant		%		Montant		%	
	2012/2013	2011/2012	2012/2013	2011/2012	2012/2013	2011/2012	2012/2013	2011/2012
<b>Audit</b>								
Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	1 510	1 335	67 %	66 %	392	376	91 %	100 %
Émetteur	408	348	18 %	17 %	189	145	48 %	39 %
Filiales intégrées globalement	1 102	987	49 %	49 %	203	231	52 %	61 %
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes	69	143	4 %	7 %	38		9 %	
Émetteur		103		5 %				
Filiales intégrées globalement	69	40	4 %	2 %	38		9 %	
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>1 579</b>	<b>1 478</b>	<b>71 %</b>	<b>73 %</b>	<b>430</b>	<b>376</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>								
Juridique, fiscal, social	657	543	29 %	27 %				
Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)								
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>657</b>	<b>543</b>	<b>29 %</b>	<b>27 %</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>2 236</b>	<b>2 021</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>	<b>430</b>	<b>376</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Les comptes annuels et consolidés du sous-groupe Center Parcs Europe des exercices 2012/2013 et 2011/2012 ont été audités par les cabinets membres du réseau Ernst & Young aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique, et par Ernst & Young & Autres en France.

Par ailleurs, les honoraires relatifs aux prestations de nature fiscale concernent les travaux de revue conduits en 2012/2013 par les cabinets membres du réseau Ernst & Young aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique principalement dans le cadre de diverses opérations de restructurations.

# 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 34 à 99 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2012/2013 enregistré auprès de l'AMF en date du 23 janvier 2013 sous le numéro D. 13-0022 ;
- les comptes consolidés et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 34 à 95 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2010/2011 enregistré auprès de l'AMF en date du 13 janvier 2012 sous le numéro D.12-0015 ;
- le rapport de gestion du Groupe figurant aux pages 4 à 39 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2011/2012 enregistré auprès de l'AMF en date du 23 janvier 2013 sous le numéro D. 13-0022 ;
- le rapport de gestion du Groupe figurant aux pages 4 à 33 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2010/2011 enregistré auprès de l'AMF en date du 13 janvier 2012 sous le numéro D.12-0015 ;
- les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du document de référence.

# DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

La liste des informations <sup>(1)</sup> publiées ou rendues publiques par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au cours des douze derniers mois, en application de l'article L. 451-1-1 du Code monétaire et financier et de l'article 222-7 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, est la suivante :

## Résultats financiers

- Document de référence 2011/2012 :
  - dépôt auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 23 janvier 2013 sous le numéro D. 13 -0022 ;
  - avis de mise à disposition du document de référence 2011/2012, publié le 23 janvier 2013 ;
- Assemblée Générale Mixte du 28 février 2013 :
  - avis de réunion, publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 21 janvier 2013 (bulletin n° 9) ;
  - avis de convocation, publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 11 février 2013 (bulletin n° 18) ;
  - avis de mise à disposition de documents préparatoires, publié le 11 février 2013 ;
  - résultat du vote des résolutions ;
  - comptes annuels – Attestations des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés, publiés au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 29 mars 2013 (bulletin n° 38) ;
- Information financière :
  - 1<sup>er</sup> trimestre 2012/2013, publiée le 16 janvier 2013 ;
  - 2<sup>e</sup> trimestre 2012/2013, publiée le 18 avril 2013 ;
  - 3<sup>e</sup> trimestre 2012/2013, publiée le 18 juillet 2013 ;
  - 4<sup>e</sup> trimestre 2012/2013, publiée le 17 octobre 2013 ;

- 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2012/2013 :
  - Résultats du premier semestre de l'exercice 2012/2013, publiés le 29 mai 2013 ;
  - Avis de mise à disposition du rapport financier semestriel 2012/2013, publié le 31 mai 2013 ;
  - Rapport financier semestriel 2012/2013, publié le 31 mai 2013 ;
- Résultats annuels de l'exercice 2012/2013, publiés le 4 décembre 2013.

## Opérations sur le capital

- Bilan semestriel du contrat de liquidité :
  - au 31 décembre 2012, publié le 2 janvier 2013 ;
  - au 30 juin 2013, publié le 1 juillet 2013 ;
- Déclarations mensuelles du nombre d'actions et de droits sur 2012 au 31 décembre, sur 2013 au 31 janvier, 28 février, 31 mars, 30 avril, 31 mai, 30 juin, 31 juillet, 31 août, 31 octobre, 30 novembre et 31 décembre.

## Autres informations

- Les groupes Pierre & Vacances-Center Parcs et TUI France s'associent et signent un accord de partenariat privilégié, publié le 8 juillet 2013 ;
- Communiqué de nomination publié le 29 mai 2013.

(1) Informations disponibles sur le site Internet de la société Pierre et Vacances à l'adresse <http://groupepvc.com> et au BALO.

# TABLES DE CONCORDANCE

## Table de concordance du document de référence

N°	Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Rapport d'activité	Rapport Financier Annuel
		PAGES	PAGES
<b>1.</b>	<b>Personnes responsables</b>		<b>212</b>
<b>2.</b>	<b>Contrôleurs légaux des comptes</b>		<b>213</b>
<b>3.</b>	<b>Informations financières sélectionnées</b>		
3.1.	Informations financières historiques		n/a
3.2.	Informations financières intermédiaires		n/a
<b>4.</b>	<b>Facteurs de risques</b>		<b>61-66</b>
<b>5.</b>	<b>Informations concernant l'émetteur</b>		
5.1.	Histoire et évolution de la Société	8-9	26-28 ; 138-141
5.1.1.	<i>Raison sociale et nom commercial de l'émetteur</i>		138
5.1.2.	<i>Lieu et numéro d'enregistrement</i>		138
5.1.3.	<i>Date de constitution et durée de vie</i>		138
5.1.4.	<i>Siège social et forme juridique</i>		138
5.1.5.	<i>Événements importants dans le développement de l'activité</i>	8-15	27-28 ; 140-141
5.2.	Investissements		40-41 ; 97-101 ; 106
5.2.1.	<i>Principaux investissements réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques</i>		40-41 ; 97-101 ; 106
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>		n/a
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
<b>6.</b>	<b>Aperçu des activités</b>		
6.1.	Principales activités	12-13	29-38
6.2.	Principaux marchés		67
6.3.	Événements exceptionnels		n/a
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		67
<b>7.</b>	<b>Organigramme</b>		
7.1.	Description sommaire du Groupe	12-13	142-143
7.2.	Liste des filiales importantes		184-185
<b>8.</b>	<b>Propriétés immobilières, usines, équipements</b>		
8.1.	Immobilisations corporelles importantes et charges majeures pesant dessus		40-41 ; 100-101
8.2.	Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles		n/a
<b>9.</b>	<b>Examen de la situation financière et du résultat</b>		
9.1.	Situation financière	22-23	40-42
9.2.	Résultat d'exploitation		39

N°	Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Rapport d'activité	Rapport Financier Annuel
		PAGES	PAGES
<b>10.</b>	<b>Trésorerie et capitaux</b>		
10.1.	Informations sur les capitaux		76-104
10.2.	Flux de trésorerie		40-41 ; 75 ; 106-108
10.3.	Conditions d'emprunt et structure de financement		112-116
10.4.	Restrictions à l'utilisation des capitaux		n/a
10.5.	Sources de financement attendues		n/a
<b>11.</b>	<b>Recherche et développement, brevets et licences</b>		<b>n/a</b>
<b>12.</b>	<b>Informations sur les tendances</b>		
12.1.	Principales tendances depuis la fin du dernier exercice		68
12.2.	Tendance connue ou événement susceptible d'influer sur les perspectives de l'émetteur		68
<b>13.</b>	<b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>		<b>n/a</b>
<b>14.</b>	<b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale</b>		
14.1.	Organes d'administration	16-17	192-194
14.2.	Conflits d'intérêts		192-194
<b>15.</b>	<b>Rémunération et avantages</b>		
15.1.	Rémunération et avantages en nature		132 ; 155-158
15.2.	Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages		109-111 ; 132
<b>16.</b>	<b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>		
16.1.	Date d'expiration des mandats actuels		192
16.2.	Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance		155
16.3.	Comité d'Audit et Comité des Rémunérations		195 ; 200
16.4.	Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France		198
<b>17.</b>	<b>Salariés</b>		
17.1.	Nombre de salariés		45 ; 130
17.2.	Participation et stock-options		147 ; 159-163
17.3.	Participation des salariés dans le capital de l'émetteur		147 ; 149
<b>18.</b>	<b>Principaux actionnaires</b>	<b>17</b>	
18.1.	Actionnaires détenant plus de 5 % du capital		149
18.2.	Existence de droits de vote différents		144
18.3.	Contrôle de l'émetteur		192-193
18.4.	Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle		n/a
<b>19.</b>	<b>Opérations avec des apparentés</b>		<b>133-134 ; 188-189</b>

N°	Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004	Rapport d'activité	Rapport Financier Annuel
		PAGES	PAGES
<b>20.</b>	<b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>		
20.1.	Informations financières historiques		164-167 ; 215
20.2.	Informations financières pro-forma		n/a
20.3.	États financiers		164-167
20.4.	Vérifications des informations financières historiques annuelles		187
20.5.	Date des dernières informations financières		215
20.6.	Informations financières intermédiaires et autres		n/a
20.7.	Politique de distribution des dividendes		148
20.8.	Procédures judiciaires et d'arbitrage		64-66 ; 171
20.9.	Changement significatif de la situation financière ou commerciale		n/a
<b>21.</b>	<b>Informations complémentaires</b>		
21.1.	Capital social		144-147
21.1.1.	<i>Montant du capital souscrit</i>		144
21.1.2.	<i>Actions non représentatives du capital</i>		n/a
21.1.3.	<i>Actions détenues par l'émetteur lui-même, en son nom ou par ses filiales</i>		144-149
21.1.4.	<i>Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</i>		144
21.1.5.	<i>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</i>		144
21.1.6.	<i>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</i>		n/a
21.1.7.	<i>Historique du capital social</i>		146
21.2.	Actes constitutifs et statuts		138-139 ; 144 ; 197-201
21.2.1.	<i>Objet social de l'émetteur et emplacement de l'énonciation dans l'acte constitutif et les statuts</i>		138-139
21.2.2.	<i>Disposition concernant les membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance</i>		197-201
21.2.3.	<i>Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existante</i>		144
21.2.4.	<i>Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires</i>		144
21.2.5.	<i>Conditions régissant la manière dont les Assemblées Générales sont convoquées</i>		138-139
21.2.6.	<i>Disposition qui pourrait avoir comme effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle</i>		n/a
21.2.7.	<i>Disposition fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée</i>		138
21.2.8.	<i>Conditions, règlement ou charte régissant les modifications du capital</i>		n/a
<b>22.</b>	<b>Contrats importants</b>		<b>66</b>
<b>23.</b>	<b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>		<b>n/a</b>
<b>24.</b>	<b>Documents accessibles au public</b>		<b>216</b>
<b>25.</b>	<b>Informations sur les participations</b>		<b>184-185</b>

## Tableau de concordance des informations sociales et environnementales relatives au décret n° 2012-557 du 24 avril 2012

	<i>Rapport de gestion</i>	<i>Rapport d'activité</i>	<i>Rapport financier</i>	
	PAGES	PAGES	PAGES	
<i>1/ Informations sociales</i>	<b>a) Emploi :</b>			
	– l'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique	45 ; 49-50		
	– les embauches et les licenciements	46		
	– les rémunérations et leur évolution	44 ; 124-125 ; 132		155-157 ; 183
	<b>b) Organisation du travail :</b>			
	– l'organisation du temps de travail	46		
	– l'absentéisme	46		
	<b>c) Relations sociales :</b>			
	– l'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci	48-49		
	– le bilan des accords collectifs	49-50		
	<b>d) Santé et sécurité :</b>			
	– les conditions de santé et de sécurité au travail	48		
	– le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail	49		
	– les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles	48		
	<b>e) Formation :</b>			
	– les politiques mises en oeuvre en matière de formation	47		
	– le nombre total d'heures de formation	47		
	<b>f) Egalité de traitement :</b>			
	– les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes	49		
	– les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées	49-50		
	– la politique de lutte contre les discriminations	49-50		
	<b>g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :</b>			
	– au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective	48		
	– à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession	49-50		
	– à l'élimination du travail forcé ou obligatoire	59 ; 61		
	– à l'abolition effective du travail des enfants	59 ; 61		

	<i>Rapport de gestion</i>	<i>Rapport d'activité</i>	<i>Rapport financier</i>	
	PAGES	PAGES	PAGES	
2/ Informations environnementales	<b>a) Politique générale en matière environnementale :</b>			
	- 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	52-53	18-19	
	- les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement	47-48	19	
	- les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions	65		
	- 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	61 ; 108-109		
	<b>b) Pollution et gestion des déchets :</b>			
	- les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement	55-56 ; 65		
	- les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets	51 ; 55-57	19	
	- la prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité	51		
	<b>c) Utilisation durable des ressources :</b>			
	- la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales	51 ; 55		
	- la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation	57 ; 59		
	- la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables	51-55 ; 57	21	
	- l'utilisation des sols	51-52 ; 65		
	<b>d) Changement climatique :</b>			
	- les rejets de gaz à effet de serre	56-58		
- l'adaptation aux conséquences du changement climatique	56-57 ; 65			
<b>e) Protection de la biodiversité :</b>				
- les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité	51-52 ; 58	19-21		



	Rapport de gestion	Rapport d'activité	Rapport financier
	PAGES	PAGES	PAGES
<i>3/Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur du DD</i>			
<b>a) Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société :</b>			
– en matière d'emploi et de développement régional	58-59	20-21	
– sur les populations riveraines ou locales	53 ; 58-59	20	
<b>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</b>			
– les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations	52 ; 58	21	
– les actions de partenariat ou de mécénat	50 ; 58	19 ; 21	
<b>c) Sous-traitance et fournisseurs :</b>			
– la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux	59-60		
– 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	59-60		
<b>d) Loyauté des pratiques :</b>			
– les actions engagées pour prévenir la corruption	60		206-207
– les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs	60-61		
<b>e) Autres actions engagées, au titre du présent 3/, en faveur des droits de l'homme</b>			

Cette page est laissée intentionnellement blanche

Cette page est laissée intentionnellement blanche



Imprimée par un imprimeur certifié Imprimvert sur papier FSC.

Conception & réalisation  Labrador +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits photo : photothèque Pierre & Vacances-Center Parcs, ABACApres - Guido Erbring, Agence REA, Alvaro, C. Arnal, E. Bergoend, F. Blanchetière, F. Canu, D. Cavailhès, Corbis Images, E. Delanote, J.-L. Dias, Getty Images, T. Gogny, B. Goulard, Jacques Ferrier Architectures (JFA), T. Huau - Interscène, T. Hurks, Kreation, J.-M. Lecerf, E. Roca Barenys, R. Peper, R. Susitna, P. Verny.

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 53 72  
E-mail : [infofin@fr.groupepvcp.com](mailto:infofin@fr.groupepvcp.com)

RELATIONS PRESSE

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 61  
E-mail : [valerie.lauthier@fr.groupepvcp.com](mailto:valerie.lauthier@fr.groupepvcp.com)

**[www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)**