

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1979 B 06383
Numéro SIREN : 316 580 869
Nom ou dénomination : PIERRE ET VACANCES

Ce dépôt a été enregistré le 12/03/2020 sous le numéro de dépôt 13645



20200136452019

DATE DEPOT : 12/03/2020

N° DE DEPOT : 13645

N° GESTION : 1979B06383

N° SIREN : 316580869

DENOMINATION : PIERRE ET VACANCES

ADRESSE : L'Artois 11 r de Cambrai 75947 Paris Cedex 19

MILLESIME : 2019

.

Greffe du Tribunal
de commerce de Paris
Acte déposé le :
12 MARS 2020
Sous le N° A 3665 

Pierre et Vacances
Exercice clos le 30 septembre 2019

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

GRANT THORNTON
Membre français de Grant Thornton International
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine
S.A. au capital de € 2.297.184
632 013 843 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

ERNST & YOUNG et Autres
Tour First
TSA 14444
92037 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. à capital variable
438 476 913 R.C.S. Nanterre

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
régionale de Versailles

Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2019

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

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

Objet

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

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

Contenu de l'opinion

☛ Référentiel d'audit

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

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

☛ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} octobre 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Illustration des appréciations portées sur le bilan

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

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

☞ Evaluation des titres de participation et des comptes courants rattachés

Risque identifié

Au 30 septembre 2019, les titres de participation et comptes courants rattachés sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 611, soit 58 % du total de l'actif. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Lorsque la valeur d'inventaire des titres est inférieure à leur valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Comme indiqué au chapitre 2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'inventaire est déterminée par référence à la quote-part des valeurs d'entreprise minorées des dettes nettes pour les sociétés concernées ou à la quote-part des capitaux propres le cas échéant. La valeur d'entreprise des sociétés est calculée à partir des flux de trésorerie nets futurs actualisés. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborés par les responsables opérationnels et financiers du groupe.

Compte tenu du poids des titres de participation et des comptes courants rattachés au bilan et de la sensibilité des modèles d'évaluation aux hypothèses retenues, nous avons considéré l'évaluation de la valeur d'inventaire des titres de participation et des comptes courants rattachés comme un point clé de notre audit.

Notre réponse

Notre appréciation de ces évaluations est fondée sur le processus mis en place par votre société pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation et le caractère recouvrable des comptes courants rattachés.

Nos travaux ont notamment consisté à :

- apprécier les principales estimations, notamment les hypothèses sous-tendant les projections de flux de trésorerie, ainsi que les principaux paramètres tels que le taux de croissance à long terme et les taux d'actualisation retenus, sur lesquels repose l'estimation de la valeur intrinsèque. Ces travaux ont été menés en incluant nos experts en évaluation ;
- rapprocher les dettes nettes retenues par la direction avec celles figurant dans les comptes des sociétés concernées ;
- tester l'exactitude arithmétique des calculs des valeurs d'inventaire retenues par votre société ;
- dans les cas spécifiques où la valeur d'inventaire n'a pas été basée sur la valeur d'entreprise minorée de la dette nette mais sur la quote-part des capitaux propres, examiner la concordance des quotes-parts de situations nettes retenues par le groupe avec les états financiers de ces sociétés.

Informations sur les normes

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

☞ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-4 du Code de commerce.

3 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L. 225-37-3 et L. 225-37-4 du Code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 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.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du Code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

4 Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations relatives aux autres obligations légales à l'égard des actionnaires

5 Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 30 septembre 2019, le cabinet GRANT THORNTON était dans la trente deuxième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la trentième année, dont vingt années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction (en gras) et des commissaires aux comptes (en italique) en matière de responsabilité des comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES DU GROUPE EUROFAS – AUDIT DES COMPTES ANNUELS

II Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Rapport au comité d'audit

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

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

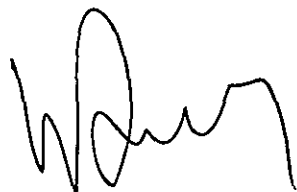
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 19 décembre 2019

Les Commissaires aux Comptes

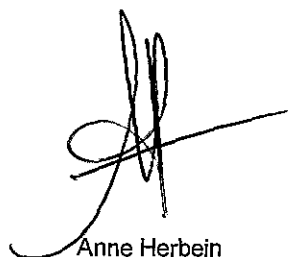
GRANT THORNTON

Membre français de Grant Thornton International



Virginie Paethorpe

ERNST & YOUNG et Autres



Anne Herbein

Pierre et Vacances SA

Etats financiers
au 30 Septembre 2019

Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

COMPTE DE RESULTAT Première partie (en milliers d'euros)

RUBRIQUES	Notes	2018/2019	2017/2018
Production vendue de services		7 936	14 712
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		7 936	14 712
Production immobilisée			
Subvention d'exploitation			
Reprises amortissements - provisions, transfert de charges		13 064	15 158
Autres produits		37	4 737
PRODUITS D'EXPLOITATION		21 037	34 607
Autres achats et charges externes		22 880	29 051
Impôts, taxes et versements assimilés		342	278
Salaires et traitements			
Charges sociales		1 110	1 024
Dotations aux amortissements sur immobilisations		2 209	2 812
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant		0	32
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Autres charges		234	402
CHARGES D'EXPLOITATION		26 775	33 599
RESULTAT D'EXPLOITATION	12	(5 738)	1 008
Produits financiers de participation		7 442	7 329
Autres intérêts et produits assimilés		7 739	8 122
Reprises sur provisions et transferts de charges		358	4 568
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		17	38
PRODUITS FINANCIERS		15 556	20 057
Dotations financières aux amortissements et provisions		74 156	34 644
Intérêts et charges assimilées		12 708	33 987
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		116	93
Autres charges financières			
CHARGES FINANCIERES		86 980	68 724
RESULTAT FINANCIER	13	(71 424)	(48 667)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(77 162)	(47 659)

COMPTE DE RESULTAT Deuxième partie (en milliers d'euros)

RUBRIQUES	Notes	2018/2019	2017/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 380	6 710
Reprises sur provisions et transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 380	6 710
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 461	902
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		2 380	6 710
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		3 841	7 612
RESULTAT EXCEPTIONNEL	14	(1 461)	(902)
Participation des salariés aux fruits de l'expansion			
Impôts sur les bénéfices	16	(16 753)	(7 843)
TOTAL DES PRODUITS		38 973	61 374
TOTAL DES CHARGES		100 843	102 092
RESULTAT NET		(61 870)	(40 718)

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)

RUBRIQUES	Notes	Montant Brut	Amort. & Prov.	Net 30/09/2019	Net 30/09/2018
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	27 824	21 830	5 994	5 024
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1				
Autres immobilisations corporelles		6 823	6 332	491	635
Immobilisations corporelles en cours					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1,2,4				
Autres participations		646 442	68 848	577 594	550 922
Prêts Autres immobilisations financières		19		19	19
ACTIF IMMOBILISE		681 108	97 010	584 098	556 600
Avances, acomptes versés sur commandes		17		17	17
Créances clients et comptes rattachés	4 & 5	5 657	130	5 527	10 577
Autres créances	3,4,5	482 561	40 400	442 161	545 895
Valeurs mobilières de placement	6	5 562		5 562	5 588
Disponibilités	6	1 975		1 975	143
Charges constatées d'avance	4 & 10	4 147		4 147	3 469
ACTIF CIRCULANT		499 919	40 530	459 389	565 689
Charges à répartir sur plusieurs exercices	11	3 186		3 186	4 397
TOTAL GENERAL		1 184 213	137 540	1 046 673	1 126 686

BILAN PASSIF (en milliers d'euros)

RUBRIQUES	Notes	30/09/2019	30/09/2018
Capital social ou individuel		98 052	98 046
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		21 295	21 301
Réserve légale		9 802	9 802
Autres réserves		2 308	2 308
Report à nouveau		701 384	742 102
RESULTAT DE L'EXERCICE		-61 870	-40 718
CAPITAUX PROPRES	7	770 971	832 841
Provisions pour risques Provisions pour charges		4 160	3 844
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2	4 160	3 844
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataire	4	239 580	240 014
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4	20	19
Emprunts et dettes financières diverses	4 & 8	12 782	28 787
DETTES D'EXPLOITATION			
Avances et acomptes recus		5	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 & 5	9 564	10 169
Dettes fiscales et sociales	4	1	205
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4		
Autres dettes	4 & 9	9 590	10 807
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance	4 & 10		
DETTES		271 542	290 001
TOTAL GENERAL		1 046 673	1 126 686

Proposition d'affectation du résultat et dividende

Déduction faite de toutes charges et de tous impôts et amortissements, les comptes sociaux font ressortir un déficit net comptable de € (61 870 410,17).

Nous vous proposons d'affecter le déficit de l'exercice ainsi qu'il suit :

- au report à nouveau pour.....(61 870 410,17)

Après cette affectation, les capitaux propres seront répartis de la façon suivante :

- capital social (9 805 232 x 10 €).....	€ 98 052 320,00
- primes d'émission	€ 21 239 441,39
- primes de fusion	€ 55 912,36
- réserve légale	€ 9 801 723,00
- autres réserves	€ 2 308 431,46
- report à nouveau	€ 639 512 712,48
TOTAL	€ 770 970 540,69

=====

Annexe aux comptes sociaux

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2019 dont le total en euros est de :	1 046 672 858,44
Et au compte de résultat de l'exercice dégageant un déficit en euros de :	(61 870 410,17)

Cette annexe est établie en milliers d'euros

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019.
Ces comptes annuels ont été arrêtés le 25 novembre 2019 par le Conseil d'Administration.

1 - Faits marquants de l'exercice

Gouvernance

Depuis le 2 septembre 2019, Yann Caillère - fort de son expertise de 40 années aux plus hauts niveaux dans les entreprises leaders de l'industrie du Tourisme - exerce les fonctions de Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Il succède à Olivier Bremond qui a été nommé Directeur Général délégué de SITI, holding de tête du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

Accords stratégiques en Chine

Le 21 décembre 2018, S.I.T.I.[1] a acquis la totalité de la participation détenue par HNA Tourism Group dans Pierre et Vacances S.A., soit 10,00% du capital et 13,50% des droits de vote nets de la Société[2]. Cette acquisition a mis un terme à l'ensemble des liens capitalistiques et commerciaux entre HNA Tourism et Pierre & Vacances-Center Parcs.

En août 2019, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a signé des accords de partenariat avec deux groupes publics leader dans leurs secteurs : une banque d'investissement et une entreprise de travaux publics et de construction, qui ont respectivement souscrit 44% et 12% de la Joint-Venture chinoise support des activités de Pierre & Vacances-Center Parcs en Chine, qui en détient 44%.

À ce jour, la Joint-Venture a contractualisé 14 projets inspirés des concepts de Center Parcs et de Pierre & Vacances, en assistance de maîtrise d'ouvrage et en contrat de management touristique.

Ouverture du Center Parcs Allgau

Après une période d'ouverture affectée par une succession d'intempéries, le Domaine, exploité depuis octobre 2018, a connu sur l'exercice un grand succès commercial, affichant un taux d'occupation de 90% au 4^{ème} trimestre.

Opération de croissance externe

Le 16 janvier 2019, le Groupe a annoncé l'acquisition du fonds de commerce de la start-up française RendezvousChez nous.com, une marketplace lancée en 2014 qui met en relation les vacanciers avec les hôtes locaux pour des expériences authentiques. Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de la marque Pierre & Vacances d'enrichir son offre en proposant à ses clients une expérience de vacances immersive et des séjours expérientiels.

Opérations de cession-rénovation immobilière

Les opérations de cession-rénovation de deux Domaines Center Parcs aux Pays-Bas et en Belgique ont été finalisées au cours du 1er trimestre de l'exercice. Ces opérations permettent d'assurer le financement de la rénovation totale et de la montée en gamme des Domaines.

[1] Société anonyme contrôlée par la société SITI « R », elle-même contrôlée par M. Gérard Brémond, Président du conseil d'administration de Pierre et Vacances S.A.

[2] Sur la base de 9 804 565 actions et 14 516 853 droits de vote nets en circulation au 30 novembre 2018.

2 - Règles et méthodes comptables

Principes comptables – Les comptes annuels sont présentés selon les dispositions du Plan Comptable Général 2014 (Règlement n° 2014-03 du 05 juin 2014 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par l'arrêté du 8 septembre 2014 mis à jour par le Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
 - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
 - indépendance des exercices,
- et conformément aux normes de la profession.

Les principales méthodes d'évaluation concernent :

- Les immobilisations incorporelles et corporelles. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport ou à leur coût de construction.

A l'exception des fonds de commerce, les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles sont amorties selon le mode linéaire, en fonction des durées de vie économiques suivantes :

Concessions, brevets	5 ans
Installations générales	10 ans
Matériel et mobilier de bureau	3 à 10 ans

Les amortissements ainsi pratiqués entrent dans la composition du résultat d'exploitation.

- Les titres de participation. Ils sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, diminué des éventuelles dépréciations constituées dès lors que la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur comptable.

A chaque clôture, la valeur d'inventaire est déterminée par référence à la quote-part des valeurs d'entreprises minorées des dettes nettes des sociétés du groupe pour les sociétés concernées ou à la quote-part des capitaux propres le cas échéant.

La valeur d'entreprise des sociétés est calculée à partir des flux de trésorerie nets futurs actualisés. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborées par les responsables opérationnels et financiers sur une période explicite de 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuel. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques aux activités des sociétés évaluées.

- Les prêts et autres immobilisations financières. Ce poste comprend pour l'essentiel le montant des dépôts versés auprès de nos partenaires.

- Les clients et comptes rattachés. Une provision pour risque de non recouvrement des créances est constatée lorsqu'un débiteur présente des risques de non solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les provisions sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.

- Les autres créances. Elles comprennent notamment les créances fiscales, la TVA, les comptes courants Groupe, les débiteurs divers et les produits à recevoir.

Les comptes courants sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Lorsqu'ils présentent un risque de non recouvrement, ces derniers sont couverts par une dépréciation qui tient compte notamment de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

- Les valeurs mobilières de placement. Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles sont évaluées au plus bas de leur coût d'acquisition et de leur valeur de marché.

- Les actions de la société Pierre et Vacances auto-détenues sont inscrites :

- à l'actif du bilan en valeurs mobilières de placement, lorsque ces titres auto-détenus sont explicitement affectés, dès l'acquisition, soit à l'attribution aux salariés, soit à l'animation du marché dans le cadre du contrat de liquidité;
- en titres immobilisés dans les autres cas.

- Les charges et produits constatés d'avance. Ce poste comprend principalement des charges et produits de gestion courante.

- Les charges à répartir sur plusieurs exercices. Ces charges correspondent aux frais d'émission des emprunts.
- La prise en compte du résultat des filiales : compte tenu des dispositions statutaires, les résultats des filiales, ayant la forme de Société en Nom Collectif non assujettie à l'impôt sur les sociétés, sont pris en compte l'année même.

3 - Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

Note 1. – Actif immobilisé

IMMOBILISATIONS	30/09/2018	Acquisitions	Sorties	30/09/2019
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
- Marques, concessions, brevets	3 003	846		3 849
- Fonds de commerce	19 470			19 470
- Autres immobilisations incorporelles	-			-
- Immobilisations incorporelles en cours	3 577	1 647	(719)	4 505
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	26 050	2 493	(719)	27 824
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Agencements divers	4 670	21	(212)	4 479
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 315	29		2 344
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 985	50	(212)	6 823
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
- Participations et créances rattachées	582 432	64 020	(10)	646 442
- Prêts et autres immobilisations financières	19			19
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	582 452	64 020	(10)	646 461
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	615 486	66 563	(941)	681 108
AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		Augmentations	Diminutions	30/09/2019
- Marques, concessions, brevets	1 556	804		2 360
- Fonds de commerce	19 470			19 470
- Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	21 026	804		21 830
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Agencements divers	4 441	60	(212)	4 289
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 909	134		2 043
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 350	194	(212)	6 332
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
- Participations et créances rattachées	31 510	37 622	(284)	68 848
- Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	31 510	37 622	(284)	68 848
TOTAL AMORTISSEMENTS et PROVISIONS	58 886	38 620	(496)	97 010
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	556 600	27 943	(445)	584 098

L'augmentation nette sur l'exercice de la valeur des immobilisations de 27 498 milliers d'euros résulte principalement de :

- l'augmentation de capital de la société PV-CP Immobilier Holding pour 64 000 milliers d'euros,
- l'augmentation nette des projets informatiques en cours pour 928 milliers d'euros,
- la reprise de provision pour dépréciation des titres de participation de la filiale PV-CP China Holding BV pour 284 milliers d'euros ramenant ainsi la valeur nette de ces titres à 2 718 milliers d'euros,
- la dotation aux provisions pour dépréciation des titres de participation de la filiale PVCP Immobilier Holding pour (37 565) milliers d'euros ramenant ainsi la valeur nette de ces titres à 91 400 milliers d'euros compte tenu de la valorisation de la société en date de clôture.

Note 2. – Provisions

	30/09/2018	Augmentations	Diminutions Utilisées	Diminutions Non utilisées	30/09/2019
Provisions pour risques et charges	3 844	316			4 160
Provisions pour dépréciation					
- Fonds commercial	19 470				19 470
- Titres de participation	31 510	37 622		284	68 848
- Créances clients	161		19	12	130
- Comptes courants	4 182	36 218			40 400
TOTAL GENERAL	59 167	74 156	19	296	133 008

Au 30 septembre 2019, les soldes des provisions se décomposent de la façon suivante :

Les provisions pour risques et charges correspondent aux provisions couvrant les situations nettes négatives des filiales Orion SAS pour un montant total de 4 080 milliers d'euros et PV Maroc pour 80 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciations des valeurs de fonds de commerce provenant d'opérations de restructuration internes pour un total de 19 470 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciation des titres de participation se rapportent principalement aux titres de :

- PV-CP Immobilier Holding à hauteur de 37 565 milliers d'euros,
- Les Villages Nature de Val d'Europe à hauteur de 25 456 milliers d'euros,
- Pierre & Vacances Maroc à hauteur de 5 757 milliers d'euros,
- Orion SAS à hauteur de 38 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciation des autres actifs correspondent à :

- des créances clients à hauteur de 130 milliers d'euros,
- la dépréciation du compte courant de la société Les Villages Nature de Val d'Europe pour une valeur de 40 400 milliers d'euros.

Les reprises de 315 milliers d'euros correspondent :

- à la provision de dépréciation des titres de la société PV-CP China Holding BV à hauteur de 284 milliers d'euros,
- aux provisions pour dépréciation des autres actifs dont les créances clients à hauteur de 31 milliers d'euros.

Note 3. – Autres créances

	30/09/2019	30/09/2018
Comptes courants	464 632	534 883
Pierre & Vacances FI SNC	390 522	487 699
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	73 712	46 887
Pierre et Vacances Maroc	398	297
Adagio SAS		
Etat et autres collectivités publiques	2 457	9 148
Autres Créances et divers comptes débiteurs	15 472	6 046
TOTAL	482 561	550 077

Les créances en comptes courants sont essentiellement composées d'une part par la créance envers la société Pierre et Vacances FI SNC, filiale de Pierre et Vacances SA, qui assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du groupe, et d'autre part par la créance envers la société Les Villages Nature de Val d'Europe SAS.

Les créances sur l'Etat et autres collectivités publiques correspondent principalement :

- au crédit de TVA acquis au 30 septembre 2019 sur le Groupe de TVA pour un total de 879 milliers d'euros, (contre 55 milliers d'euros de créances TVA consolidée à la clôture de l'exercice précédent),
- au solde non cédé sur l'exercice de la créance acquise par la société en sa qualité de tête de groupe d'intégration fiscale sur le Crédit Impôt Compétitivité Emploi (C.I.C.E) au titre de l'exercice civil 2018 pour 280 milliers d'euros,
- aux droits à récupération de TVA à hauteur de 1 153 milliers d'euros (contre 727 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent),
- au crédit d'impôt famille pour 70 milliers d'euros.

Par ailleurs, au cours de l'exercice, la société a cédé la créance groupe née du Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE) des années civiles 2017 et 2018. Cette opération, sans recours et à titre d'escompte, s'est ainsi traduite par un encaissement net de 11 568 milliers d'euros sur l'exercice clos le 30 septembre 2019.

Le poste « Autres créances » tient principalement compte des sommes dues par les filiales à Pierre et Vacances SA :

- au titre du solde de l'impôt sur les bénéfices en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 9 739 milliers d'euros, contre 939 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent,
- au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2019 pour un montant de 5 003 milliers d'euros (à comparer à 4 301 milliers d'euros au titre de septembre 2018).

Note 4. – Etat des échéances des créances et dettes

CREANCES	Montant	Exigibilité	
		moins d'un an	Plus d'un an
Autres immobilisations financières	19		19
Avances et acomptes versées sur commandes	17	17	
Créances Clients et comptes rattachés	5 657	5 657	
Etat et autres collectivités publiques	2 457	2 457	
Groupe et associés	464 632	464 632	
Autres créances	15 472	15 472	
Comptes de régularisation	4 147	4 147	
	492 401	492 382	19

Les sociétés membres du groupe de TVA consolidée au 30/09/2019 sont :

- C.T.M. SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS),
- Center Parcs Resorts France SAS,
- Club Hôtel SARL,
- Club Hôtel Multivacances SAS,
- Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC,
- Curchase SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS),
- Domaine du Lac de l'Ailette SNC,
- GIE PVCP Services,
- Le Rousset Equipement SNC,
- Lille Loisirs SNC,
- Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL),
- Orion SAS,
- Pierre et Vacances SA,
- Pierre et Vacances Esterel Développement SAS,
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS,
- Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS,
- Pierre et Vacances Marques SAS,
- PV Rénovation Tourisme SAS,
- Pierre et Vacances Tourisme Europe SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Gestion Immobilière Investissement SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Programmes Immobiliers SAS,
- Poligny Cottages SNC,
- Poligny Equipements SNC,
- La Gare du Bois Roger (ex PV Prog 49) SNC,
- PV-CP City SAS,
- PV-CP Distribution SA,
- PV-CP Gestion Exploitation SAS,
- PV-CP Holding Exploitation SAS,
- PV-CP Immobilier Holding SAS,
- PV Résidences et Resorts France SAS,
- SGRT SARL,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS,
- Société Hôtelière de l'Anse à la Barque SNC,
- Sogire SA,
- Sud-Ouest Cottages SNC,
- Sud-Ouest Equipements SNC.

DETTES	Montant	Exigibilité		
		Moins de 1 an	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires	239 580	3 580	160 000	76 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	20	20		
Emprunts et dettes financières divers avances et acomptes reçus	12 782	12 356		426
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5	5		
Dettes fiscales et sociales	9 564	9 564		
Autres dettes diverses	1	1		
	9 590	8 090	878	622
	271 542	33 616	160 878	77 048

Le poste emprunts obligataires correspond au 30 septembre 2019 :

- A l'emprunt obligataire de type « ORNANE » émis le 6 décembre 2017 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros et constitué de 1 648 261 obligations d'une valeur de 60,67 euros remboursables à échéance le 1^{er} avril 2023. Les obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante." A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt s'élèvent à 1 000 milliers d'euros,
- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « EURO PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60 000 milliers d'euros, à échéance décembre 2022. Cette émission, assortie d'un coupon de 4,50 % (contre 4,25% jusqu'au 17 juillet 2018), a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt obligataire s'élèvent à 561 milliers d'euros,
- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « EURO PP » non coté émis le 14 février 2018 d'un montant nominal de 76 000 milliers d'euros, à échéance février 2025. Cette émission, assortie d'un coupon de 4,25 % (contre 3,90% jusqu'au 30 septembre 2018), a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt obligataire s'élèvent à 2 019 milliers d'euros.

Le poste autres dettes diverses comprend la franchise de loyer des bâtiments du siège social du Groupe de l'Artois situé à Paris dans le 19^e arrondissement pour une période s'étalant jusqu'en juillet 2027 pour un montant de 1 719 milliers d'euros.

Pierre et Vacances SA n'a pas de financement bancaire dépendant de sa notation ou de celle du groupe. Les emprunts auprès des établissements de crédit comportent des clauses contractuelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe Pierre 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 "négative pledge", "pari passu", "cross default".

Note 5 - Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir	30/09/2019	30/09/2018
Clients	4	1 209
CICE en cours d'acquisition sur l'exercice	75	83
	79	1 292

Charges à payer	30/09/2019	30/09/2018
Fournisseurs	2 592	2 941
Intérêts courus sur emprunts et dettes	3 580	4 014
Jetons de présence	233	327
Etat		3
Autres	6	7
	6 411	7 292

Note 6. – Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Au cours de l'exercice 2018/2019, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs a attribué définitivement 667 actions de préférence aux salariés bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis en 2017.

Ces actions de préférence pourront être converties en actions ordinaires à tout moment durant une période de six ans suivant le 18 avril 2021, à la demande des salariés bénéficiaires auprès de la société Pierre et Vacances SA.

La distribution des actions de préférence sur l'exercice clos le 30 septembre 2019 a fait l'objet d'une augmentation de capital par émission de 667 actions de préférence de 10 euros chacune, entièrement prélevées sur le poste de prime de fusion pour un montant de 7 milliers d'euros.

Les valeurs mobilières de placement qui s'élèvent à 5 562 milliers d'euros au 30 septembre 2019, sont exclusivement composées d'actions propres.

Au 30 septembre 2019, la société détient :

- 262 442 actions propres destinées à être attribuées à des salariés pour un montant total de 5 436 milliers d'euros,
- 7 986 actions acquises pour régularisation du cours boursier pour 126 milliers d'euros.

Les disponibilités s'élèvent à 1 975 milliers d'euros au 30 septembre 2019, contre 143 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice.

Note 7. – Evolution des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserves et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
Capitaux propres au 30 septembre 2017	98 017	21 330	701 085	53 127	873 559
Augmentation de capital	29	(29)			
Report à nouveau			53 127	(53 127)	
Résultat de l'exercice				(40 718)	(40 718)
Capitaux propres au 30 septembre 2018	98 046	21 301	754 212	(40 718)	832 841
Augmentation de capital	6	(6)			
Réserve légale					
Report à nouveau			(40 718)	40 718	
Résultat de l'exercice				(61 870)	(61 870)
Capitaux propres au 30 septembre 2018	98 052	21 295	713 494	(61 870)	770 971

Au cours de l'exercice, le 18 Avril 2019, une augmentation de capital a été réalisée par émission de 667 actions de préférence de 10 euros chacune. Cette augmentation a été entièrement prélevée sur la prime de fusion.

En date du 30 septembre 2019, le capital social de la société Pierre et Vacances SA est constitué de 9 805 232 actions de 10 euros chacune pour un total de 98 052 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2019, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.) détient 49,81% du capital de Pierre et Vacances SA.

Note 8. – Emprunts et dettes financières divers

	30/09/2019	30/09/2018
Comptes courants	12 356	28 361
Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.)	12 356	28 361
Dépôts reçus	426	426
TOTAL	12 782	28 787

Note 9. – Autres dettes

	30/09/2019	30/09/2018
Dettes relatives à l'intégration fiscale d'impôt sur les bénéfices	984	1 479
Dettes relatives au groupe de TVA consolidée	6 649	7 053
Dettes diverses	1 957	2 275
TOTAL	9 590	10 807

Les dettes relatives à l'intégration fiscale sont liées à la comptabilisation chez Pierre & Vacances SA des acomptes d'impôt sur les bénéfices résultant de l'intégration fiscale en sa qualité de mère du groupe d'intégration fiscale.

Les dettes relatives au groupe de TVA consolidée sont liées à la comptabilisation des dettes de TVA dues par les filiales au titre de la déclaration de TVA du mois de septembre 2019, en sa qualité de mère du groupe de TVA.

Les dettes diverses incluent les jetons de présence de l'exercice 2018/2019 pour un montant de 233 milliers d'euros.

Note 10. – Comptes de régularisation

ACTIF	30/09/2019	30/09/2018
Loyers et charges locatives	2 284	2 087
Divers	1 863	1 382
TOTAL	4 147	3 469

Le poste « Divers » est constitué au 30 septembre 2019 à hauteur de 1 843 milliers d'euros de charges relatives au coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance.

Note 11. – Charges à répartir sur plusieurs exercices

	30/09/2018	Augmentation	Diminution	30/09/2019
Commissions sur émission d'emprunts obligataires	2 914		611	2 303
Commissions sur emprunts bancaires	1 483		600	883
TOTAL	4 397		1 211	3 186

La diminution sur l'exercice des commissions sur émissions d'emprunts obligataires correspond à hauteur de 611 milliers d'euros à l'amortissement de l'exercice des charges à répartir relatif aux emprunts obligataires de type « EURO PP » à échéance 2022 et 2025 et «ORNANE» à échéance 2023.

La diminution sur l'exercice des commissions sur emprunts bancaires pour 600 milliers d'euros correspond à l'amortissement de l'exercice des charges à répartir relatif à la ligne de crédit syndiqué à échéance 2021.

Note 12. – Formation du résultat d'exploitation

	2018/2019	2017/2018
Prestations de services	1 148	7 981
Locations diverses	6 788	6 731
Total chiffre d'affaires	7 936	14 712
Refacturation de charges et d'honoraires	13 032	15 153
Produits divers	37	4 737
Reprises de provisions	32	5
Total produits exploitation	21 037	34 607
Loyers et charges	7 975	8 023
Honoraires divers	4 614	9 093
Autres achats et coûts externes	12 977	13 639
Dotations aux amortissements et provisions	1 209	2 844
Total charges exploitation	26 775	33 599
RESULTAT D'EXPLOITATION	(5 738)	1 008

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2018/2019 est principalement composé de :

- 1 148 milliers d'euros de facturation de diverses prestations de services rendues dont 862 de facturation de commissions sur cautions suite aux engagements financiers pris par la société pour le compte de ses différentes filiales, contre 1 060 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent,

Le montant de 7 981 milliers d'euros relatif à l'exercice précédent intégrait principalement 5 598 milliers d'euros de facturation de prestations de services rendues à des filiales principalement dans le cadre du développement de leurs activités relatifs aux montages de programmes immobiliers dont le Center Parc en Allemagne de Allgäu (Baden Württemberg) pour 3 516 milliers d'euros, le Center Parc « Sud-Ouest Cottages » situé en France dans le département du Lot et Garonne pour 1 000 milliers d'euros et le Center Parc situé aux Pays bas de Zandvoort pour 910 milliers d'euros.

- 6 788 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^{ème} arrondissement.

Le résultat d'exploitation s'élève à une perte de (5 738) milliers d'euros contre un bénéfice de 1 008 milliers d'euros au titre de l'exercice 2017/2018.

Note 13. – Résultat financier

	2018/2019	2017/2018
Produits financiers de participation	7 442	7 329
Reprises sur provisions et transferts de charges	358	4 568
Autres intérêts et produits assimilés	7 739	8 122
Autres produits financiers	17	38
PRODUITS FINANCIERS	15 556	20 057
Dotations financières aux amortissements et provisions	74 156	34 644
Intérêts et charges assimilés	12 708	33 987
Charges nettes sur cessions de V.M.P	116	93
Autres charges financières		
CHARGES FINANCIERES	86 980	68 724
RESULTAT FINANCIER	(71 424)	(48 667)

Le résultat financier déficitaire de l'exercice 2018/2019 s'élève à (71 424) milliers d'euros, contre un résultat financier déficitaire de (48 667) milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Il est principalement composé des éléments suivants :

- D'un revenu de 7 442 milliers d'euros de dividendes de filiales dont :
 - 4 734 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 Sénioraires » ainsi que de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs,
 - 1 917 milliers d'euros provenant de la société PVFI, centrale de trésorerie du groupe,
 - 791 milliers d'euros provenant de la société PV Courtage ;
- des reprises de provisions et transferts de charges pour 358 milliers d'euros dont 284 milliers d'euros concernant la reprise de provision pour dépréciation des titres de la filiale PV-CP China Holding.
- d'autres intérêts et produits assimilés pour 7 739 milliers d'euros dont 7 144 milliers d'euros au titre des intérêts sur le compte courant détenu sur la société Pierre et Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du groupe :
- de charges d'intérêts et assimilées pour 12 708 milliers d'euros comprenant notamment :
 - des intérêts sur emprunts bancaires pour 8 135 milliers d'euros dont :
 - 2 000 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » à échéance 2023 souscrit le 6 décembre 2017,
 - 2 746 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme de placement privé « Euro PP » non coté à échéance 2019 émis le 19 juillet 2016,
 - 3 389 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté à échéance 2025 émis le 14 Février 2018 ;
 - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 1 211 milliers d'euros,
 - des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 2 633 milliers d'euros,
 - des commissions et frais sur cautions pour 269 milliers d'euros ;
- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 74 156 milliers d'euros, dont :
 - de provisions pour dépréciation de compte courant de la société Les Villages Nature du Val d'Europe pour 36 218 milliers d'euros,
 - de provisions pour dépréciations des titres de filiales pour respectivement 37 565 milliers d'euros sur la société PV-CP Immobilier Holding, 25 milliers d'euros sur la société Pierre et Vacances Maroc, 15 milliers d'euros sur la société Villages Nature Management,
 - de provisions pour situation nette négative pour 236 milliers d'euros sur la société Orion et 80 milliers d'euros sur la société PV Maroc.

Le résultat financier de l'exercice 2017/2018 s'élevait à (48 667) milliers d'euros.

Il était principalement composé :

- d'un revenu de 7 329 milliers d'euros de dividendes de filiales dont 4 855 milliers d'euros provenant de la société PV Marques et 1 775 milliers d'euros provenant de la société PV FI,
- d'un revenu de 8 122 milliers d'euros d'intérêts sur compte courant dont 7 585 milliers d'euros venant de Pierre & Vacances FI SNC,

- d'un produit de 4 568 milliers d'euros dont de la reprise de provisions pour dépréciation des titres de la filiale Part House dissoute au cours de l'exercice ainsi que la reprise de provision pour charges financières relative à la couverture de la moins-value résultant des options demandées à la clôture de l'exercice clos le 30 septembre 2017 pour remboursement des obligations de type « ORNANE » à hauteur de 2 730 milliers d'euros.
- d'une charge financière de 33 987 milliers d'euros comprenant notamment :
 - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires et dette financière groupe pour 8 124 milliers d'euros,
 - des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 2 450 milliers d'euros,
 - des commissions et frais sur cautions et swap d'intérêts pour 517 milliers d'euros,
 - du mali de liquidation de la société PART HOUSE pour 1 490 milliers d'euros,
 - du mali de conversion résultant des demandes des obligations de type « ORNANE » pour un montant de 20 973 milliers d'euros.
- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 34 644 milliers d'euros, dont :
 - des provisions pour dépréciation principalement des titres de filiales pour respectivement 25 456 milliers d'euros sur la société Les Villages Nature du Val d'Europe et 4 646 milliers d'euros sur la société Pierre et Vacances Maroc,
 - de provisions pour dépréciations des comptes courants de la société Les Villages Nature du Val d'Europe pour 4 182 milliers d'euros ;

Note 14. – Résultat exceptionnel

	2018/2019	2017/2018
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	(1 461)	(902)
Résultat exceptionnel sur opérations en capital		
Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(1 461)	(902)

Le résultat exceptionnel sur opérations de gestion déficitaire de l'exercice d'un montant de (1 461) milliers d'euros est constitué pour 1 458 milliers d'euros de charges diverses et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe.

Le résultat exceptionnel déficitaire de l'exercice précédent s'élevait à (902) milliers d'euros.

Il était principalement constitué d'un résultat exceptionnel déficitaire sur opérations de gestion de l'exercice à hauteur de 902 milliers d'euros de charges diverses et honoraires engagés dans le cadre de ses activités de holding.

Note 15. – Transferts de charges

	2018/2019	2017/2018
Refacturations des coûts et services du siège	10 168	9 460
Transferts de charges sur emprunts en charges à répartir sur la durée des emprunts		2 746
Transferts de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier	1 211	2 070
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel	1 458	675
Refacturations diverses	194	202
Total transferts de charges d'exploitation	13 031	15 153
Refacturation de cautions bancaires	75	192
Total transferts de charges financières	75	192
Refacturation de charges exceptionnelles		
Total transferts de charges exceptionnelles		
TRANSFERTS DE CHARGES	13 106	15 345

Note 16. – Impôts sur les bénéfices

Pierre & Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1^{er} octobre 1996. Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2019 sont :

- C.T.M. SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS),
- Center Parcs Holding Belgique SAS,
- Center Parcs Resorts France SAS,
- Club Hôtel SARL,
- Club Hôtel Multivacances SAS,
- Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC,
- Compagnie Hôtelière Pierre et Vacances SAS,
- Curchase SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS),
- Maeva.com Immobilier Services SAS,
- La France du Nord au Sud SAS,
- LAB Sénioriales (ex pvi 50)
- Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL),
- Maeva Holding SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXIX SAS),
- Orion SAS,
- Peterhof 2 SARL,
- Pierre et Vacances SA,
- Pierre et Vacances Conseil Immobilier SAS,
- Pierre et Vacances Courtage SARL,
- Pierre et Vacances Développement SAS,
- Pierre et Vacances Esterel Développement SAS,
- Pierre et Vacances FI SNC,
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS,
- Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS,
- Pierre et Vacances Investissement 51 SAS,
- Pierre et Vacances Marques SAS,
- Pierre et Vacances Rénovation Tourisme SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Gestion Immobilière Investissement SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Production SAS (ex PVI53),
- Pierre et Vacances Sénioriales Programmes Immobiliers SAS,
- Pierre et Vacances Tourisme Europe SAS,
- Pierre et Vacances Transactions SARL,
- PPCI Finances (ex PVI 52)
- PV-CP China Holding SAS (ex PVI 54)
- PV-CP City SAS,
- PV-CP Distribution SA,
- PV-CP Finances SAS,
- PV-CP Gestion Exploitation SAS,
- PV-CP Holding Exploitation SAS,
- PV-CP Immobilier Holding SAS,
- PV Résidences et Resorts France SAS,
- PV Sénioriales Exploitation SAS,
- PV Sénioriales Promotion et Commercialisation SAS,
- SGRT SARL,
- SICE SNC,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS,
- Sogire SA,
- Tourisme Rénovation SAS.

Analyse de la charge d'impôt	
Produits d'impôts sur exercices antérieurs	76
Impôt rétrocedé par les filiales	16 677
Impôt net (produit)	16 753

Chaque filiale du groupe d'intégration comptabilise son impôt comme si elle était imposée séparément. Pierre et Vacances SA, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, comptabilise l'économie d'impôt résultant de l'intégration fiscale.

En l'absence d'intégration fiscale, la société Pierre et Vacances SA n'aurait supporté aucun impôt société au titre de l'exercice 2018/2019.

Le poste produits d'impôts sur exercices antérieurs correspond au crédit impôt famille provisionné au titre de l'exercice civil 2018 pour un montant de 70 milliers d'euros.

La décision de la Cour d'Appel de renvoi en date du 5 février 2019, au titre de laquelle l'administration fiscale ne s'est pas pourvu en cassation, a mis fin au litige qui l'opposait à l'Administration Fiscale française au titre d'un contrôle sur les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006 et dont la société Pierre & Vacances SA a obtenu une issue favorable. Ainsi, la totalité de ses déficits fiscaux reportables sont rétablis et aucun montant d'imposition n'est dû. Ce contentieux est donc définitivement clos.

Note 17. – Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre & Vacances SA est à la tête fait apparaître, au titre de l'exercice 2018/2019, un montant de 5 576 milliers d'euros correspondant à un déficit au taux de droit commun reportable en avant.

Le montant des déficits reportables acquis par le Groupe d'intégration fiscale s'élève à 453 760 milliers d'euros au 30 septembre 2019.

Note 18. – Entreprises liées

	Entreprises Liées	Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Eléments relevant de postes du bilan		
Participations nettes	577 094	500
Clients et comptes rattachés	5 154	349
Autres créances (*)	406 392	33 312
Emprunts et dettes financières divers (*)	(12 782)	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(2 397)	
Autres dettes	(7 633)	
Eléments relevant de postes du Compte de résultat		
Charges financières	(259)	
Produits financiers	14 598	483
Charges exceptionnelles		
Produits exceptionnels		

(*) Ces postes comprennent principalement les comptes courants et sont présentés en valeur nette

Engagements financiers et autres informations

Note 19. – Engagements hors bilan

	30/09/2019	30/09/2018
<i>Avals et cautions :</i>		
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	1 118 974	1 232 610
Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	155 927	160 013
Garantie donnée dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques CPE	23 405	18 220
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
Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de PV Exploitation Belgique, dans le cadre d'une convention de droit de superficie	685	685
Caution donnée pour le compte de la SNC Sud-Ouest Cottages dans le cadre de la signature de la promesse unilatérale de vente conclue entre le Groupement Forestier du Domaine du Papetier, Monsieur Frezier, les consorts Corbefin et la SNC	0	85
Caution pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Courseulles sur Mer pour l'achat d'un terrain	159	159
Caution au profit de Eurosic Lagune SARL pour le compte de CP Participations BV pour garantir l'ensemble de ses obligations dans le cadre du rachat d'actions de Center Parcs Allgau	0	7 077
Caution délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa	262	0
Caution délivrée pour le compte de SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de l'ouverture d'une ligne de crédit	0	453
Lettre de confort au profit de la Compagnie d'études et de transactions immobilières SA pour le compte de Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances España S.L.U au titre du contrat de	7 157	0
Lettre de confort au profit de la société EB2 Gestion Hotelera SL pour le compte de Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances España S.L.U au titre du contrat de location pour le	10 628	0
Caution délivrée pour le compte de la société SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat de prêt,	4 000	4 000
Caution délivrée pour le compte de Bonnavista de Bonnemont au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat hypothécaire	0	2 142
Caution donnée au TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Equipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles	3 724	3 724
Garantie à première demande au profit de la société Lufthansa Airplus Servicekarten pour le compte de diverses filiales du Groupe suite à la signature de contrats de mise en place "Air Plus Carte Logée".	465	465
<i>Hypothèques :</i>		
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Toulouse Pont Jumeaux	0	5 450
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Pollestres	0	3 800
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Bassens	0	3 600
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Nîmes	3 000	3 000
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Saint Priest	3 000	3 000
Engagements donnés	1 332 586	1 449 683
<i>Avals et cautions :</i>		
Dépôt de garantie loyer Artois	1 476	1 476
Garantie reçue de Accor pour 50% de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	600	600
Dépôt de garantie places de parking supplémentaires et autres bâtiments situés à l'Artois	158	158
Engagements reçus	2 234	2 234
Engagements réciproques	0	0

Garantie de paiement de loyers au titre des baux :

Pierre et Vacances SA s'est portée garante à hauteur de 1 118 974 milliers d'euros, suivant détail ci-après :

- auprès des sociétés La Française et Eurosic pour paiement des loyers dus par le village Center Parcs de Allgau en Allemagne et dont le montant restant à verser sur la durée des baux 348,3 millions,
- auprès des sociétés institutionnelles pour paiement des loyers dus par le village Center Parcs de Bois Aux Daims et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 149,8 millions d'euros,
- auprès de La Foncière des Murs pour paiement des loyers dûs par les villages Sunparks et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 255,1 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 163,0 millions d'euros,
- auprès du propriétaire du foncier et des murs du village Center Parcs de lac de Bostalsee dans la Sarre, avec Center Parcs Bungalowpark GmbH, du paiement de loyers dus par la société sous-filiale exploitante. Le montant des engagements de loyers à verser sur la durée du bail s'élève à 1,1 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 114,3 millions d'euros,
- auprès de la société Eurosic pour paiement des loyers dûs par le village Center Parcs de Chaumont et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 18,5 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 5,6 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Uniqua de la résidence de Vienne, du paiement de 50% des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 4,2 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Spectrum Real Estate GmbH de la résidence de Munich, du paiement de 50% des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 4,1 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 10,8 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 1,1 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 1,0 millions 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 0,5 millions 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 0,5 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence « Estartit Complex », du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 8,5 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence El Puerto, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 7,6 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence Terrazas, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 25,2 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 155 927 milliers d'euros amortissable sur la durée du contrat, soit jusqu'au 31 décembre 2038. A cette échéance, le Conseil Général reprendra, à titre gratuit, la propriété des équipements.

Engagements réciproques :

Il n'existe plus à la clôture de l'exercice d'instruments dérivés contractés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs liés à la gestion du risque de taux d'intérêt.

Inscription au privilège :

Une inscription au privilège du Trésor résultant d'une créance de carry back qui a été remboursée au groupe et qui serait remise en cause dans le cas où l'issue de ce litige n'aurait pas de conclusion favorable a été effectuée par l'administration fiscale pour un montant de 2 298 milliers d'euros.

Le Tribunal Administratif de Montreuil ayant rendu son arrêt le 26 septembre 2019 en faveur de PV SA et ayant conclu à la décharge totale de la somme réclamée par l'administration fiscale ; la procédure de main levée de ce privilège est en cours à la clôture de l'exercice.

Note 20. – Identité de la société mère consolidant les comptes

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale dans ceux de la Société d'Investissement Touristique et Immobilier - S.I.T.I. SA

Note 21. – Rémunérations allouées aux organes de direction

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'administration en 2019 au titre de l'exercice 2018/2019 s'élève à 230 milliers d'euros, contre 229 milliers d'euros au titre de l'exercice 2017/2018.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2019 et le 30 septembre 2018, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

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

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

	2018/2019	2017/2018
Rémunérations fixes (1)	2 072 581	1 823 606
Rémunérations variables (2)	386 000	572 033
Avantages postérieurs à l'emploi (3)	21 803	43 283
Rémunération en actions (4)		331 445
TOTAL	2 480 384	2 770 367

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

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

(3) ce montant correspond à la charge comptabilisée sur l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

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

Note 22 – Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital (hors résultat)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur brute des titres détenus	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
FILIALES (plus de 50 % du capital détenu) :											
PV-CP Immobilier Holding	31	15 245	100,00	128 965	91 400	0	0	7	-10 680	0	30/09/2019
Pierre et Vacances PI SNC	15	1 276	99,00	15	15	0	0	0	2 109	1 917	30/09/2019
Pierre et Vacances Courtage SARL	8	520	99,80	8	8	0	0	1 062	604	791	30/09/2019
Orion SAS	38	-3 882	100,00	38	0	0	0	86	-237	0	30/09/2019
Curchase SAS	10	219	100,00	10	10	0	0	1 622	259	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS	10	-26	100,00	10	0	0	0	0	-3	0	30/09/2019
PV CP Support Services BV	13	56	100,00	13	13	0	0	0	0	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Maroc	147	-137	99,99	5 757	0	398	0	0	-90	0	30/09/2019
Multi-Resorts Holding BV	18	28	100,00	18	18	0	0	0	392	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Tourisme Europe	52 590	98 586	100,00	422 130	422 130	0	0	0	-20 119	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Marques SA	62 061	3 611	97,78	60 686	60 686	0	0	11 672	7 671	4 734	30/09/2019
PVCP CHINA HOLDING BV	2 718	-294	100	2 718	2 718	0	0	0	-198	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute Savoie SARL	8	-1	100	8	8	0	0	0	0	0	30/09/2019
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	100	16	59,95	20	20	0	0	0	-11	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Investissement 51 SAS	10	-3	100	10	3	0	0	0	-4	0	30/09/2019
PVCP CHINA HOLDING SAS (ex PVI54)	10	-3	100	10	10	0	0	0	-3	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Investissement 55 SAS	10	0	100	10	10	0	0	0	0	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Investissement 56 SAS	10	0	100	10	10	0	0	0	0	0	30/09/2019
FILIALES (plus de 10 % du capital détenu) :											
GIE PV-CP Services	150	2	28,00	30	30	0	0	0	0	0	30/09/2019
Adagio SAS	1 000	11 146	50,00	500	500	0	0	86 347	2 635	0	31/12/2018
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	50 461	-58 823	50,00	25 456	0	73 712	0	240	-15 033	0	30/09/2019
Villages Nature Management SARL	0	-2	50,00	15	0	0	0	0	1	0	30/09/2019

Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	Exercice clos le 30 septembre				
	2015	2016	2017	2018	2019
I - Situation financière de l'entreprise					
a) Capital social	88 215	98 017	98 017	98 046	98 052
b) Nombre d'actions émises	8 821 551	9 801 723	9 801 723	9 804 565	9 805 232
c) Valeur nominale (en euros)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
II- Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	16 482	12 485	17 051	14 712	7 936
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	26 038	47 772	8 797	(15 453)	(2 574)
c) Impôt sur les bénéfices	(11 462)	(31 878)	(8 431)	(7 843)	(16 753)
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	73 060	121 387	53 127	(40 718)	(61 870)
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
III- Résultat par action (en euros)					
a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions	4,25	8,13	1,76	(0,78)	1,45
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	8,28	12,38	5,42	(4,15)	(6,31)
c) Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV- Personnel					
a) Nombre de salariés			Néant		
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					

PIERRE ET VACANCES
Société anonyme au capital de € 98.052.320
Divisé en 9.805.232 actions de € 10
Siège social : L'Artois - Espace Pont de Flandre -
11 rue de Cambrai - 75947 PARIS Cedex 19
316 580 869 R.C.S. PARIS

Extrait N°1

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
(ORDINAIRE ANNUELLE ET EXTRAORDINAIRE)
DES ACTIONNAIRES EN DATE DU 5 FEVRIER 2020**

L'an deux mille vingt,
Le mercredi 5 février, à 15 heures,

Les actionnaires de la société anonyme PIERRE ET VACANCES se sont réunis en Assemblée Générale Mixte (Ordinaire annuelle et Extraordinaire) à l'Hôtel des Arts & Métiers, 9 bis avenue d'Iéna - 75116 Paris, sur convocation du Conseil d'administration.

Les actionnaires présents à l'Assemblée ont émarginé la feuille de présence en entrant en séance, tant en leur nom qu'en qualité de mandataire.

Monsieur Gérard BREMOND préside la réunion en sa qualité de Président du Conseil d'administration.

Monsieur Yann CAILLERE, pour la SA S.I.T.I., et Madame Patricia DAMERVAL, sont appelés comme scrutateurs et acceptent cette fonction.

Madame Marianne MAZAS assure les fonctions de secrétaire.

La feuille de présence est arrêtée et certifiée exacte par le Bureau ainsi constitué, qui constate que les actionnaires présents ou représentés possèdent ensemble 7.217.602 actions sur les 9.537.136 actions ayant le droit de vote et 11.133.858 droits de vote sur les 13.544.955 droits de vote existants.

L'Assemblée réunissant ainsi plus de la moitié du capital social est régulièrement constituée et peut valablement délibérer en Assemblée Générale Mixte (Ordinaire annuelle et Extraordinaire).

Madame Virginie PALETHORPE, représentant GRANT THORNTHON, Commissaire aux Comptes de la Société, régulièrement convoquée par lettre recommandée AR, est présente.

Madame Anne HERBEIN, représentant ERNST & YOUNG ET AUTRES, Commissaire aux Comptes de la Société, régulièrement convoquée par lettre recommandée AR, est présente.

.../...

Le Président fait observer que la présente Assemblée a été convoquée conformément aux prescriptions des articles R. 225-66 et suivants du Code de commerce.

Il déclare que les documents et renseignements visés aux articles R. 225-81 et R. 225-83 du Code de commerce ont été tenus à la disposition des actionnaires au siège social, à compter du jour de la convocation de l'Assemblée. L'Assemblée Générale lui donne acte de ces déclarations.

Puis, le Secrétaire rappelle que la présente assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour au titre de l'Assemblée Générale Ordinaire annuelle

- Lecture du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport du Conseil sur le gouvernement d'entreprise,
- Lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2019,
- Approbation des comptes et du bilan social de l'exercice clos le 30 septembre 2019,
- Affectation du résultat de l'exercice,
- Lecture du rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2019,
- Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2019,

.../...

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

Première résolution

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 septembre 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 30 septembre 2019, approuve les comptes sociaux annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution est mise aux voix.

<u>Ont voté pour</u>	:	11.133.128 voix
<u>Ont voté contre</u>	:	130 voix
<u>Se sont abstenus</u>	:	0 voix

La résolution est adoptée.

Deuxième résolution

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice, se traduisant par une perte de 61.870.410,17 euros en totalité au poste report à nouveau.

L'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions légales, qu'il n'a pas été distribué de dividende au cours des trois derniers exercices.

Cette résolution est mise aux voix.

<u>Ont voté pour</u>	:	11.133.258 voix
<u>Ont voté contre</u>	:	0 voix
<u>Se sont abstenus</u>	:	0 voix

La résolution est adoptée.

Troisième résolution

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2019)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 30 septembre 2019, approuve les comptes consolidés annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

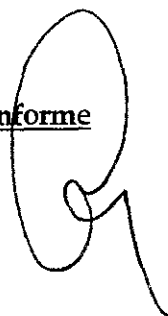
Lesdits comptes consolidés au 30 septembre 2019 font apparaître un chiffre d'affaires consolidé de 1.595 millions d'euros et une perte nette consolidée part du groupe de 33.023 milliers d'euros.

Cette résolution est mise aux voix.

<u>Ont voté pour</u>	:	11.046.450 voix
<u>Ont voté contre</u>	:	86.808 voix
<u>Se sont abstenus</u>	:	0 voix

La résolution est adoptée.

Pour extrait certifié conforme



CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL



Pierre et Vacances SA

**Etats financiers
au 30 Septembre 2019**

Groupe

Pierre & Vacances
CenterParcs

COMPTE DE RESULTAT Première partie (en milliers d'euros)

RUBRIQUES	Notes	2018/2019	2017/2018
Production vendue de services		7 936	14 712
CHIFFRE D'AFFAIRES NET		7 936	14 712
Production immobilisée			
Subvention d'exploitation			
Reprises amortissements - provisions, transfert de charges		13 064	15 158
Autres produits		37	4 737
PRODUITS D'EXPLOITATION		21 037	34 607
Autres achats et charges externes		22 880	29 051
Impôts, taxes et versements assimilés		342	278
Salaires et traitements			
Charges sociales		1 110	1 024
Dotations aux amortissements sur immobilisations		2 209	2 812
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant		0	32
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Autres charges		234	402
CHARGES D'EXPLOITATION		26 775	33 599
RESULTAT D'EXPLOITATION	12	(5 738)	1 008
Produits financiers de participation		7 442	7 329
Autres intérêts et produits assimilés		7 739	8 122
Reprises sur provisions et transferts de charges		358	4 568
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		17	38
PRODUITS FINANCIERS		15 556	20 057
Dotations financières aux amortissements et provisions		74 156	34 644
Intérêts et charges assimilées		12 708	33 987
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		116	93
Autres charges financières			
CHARGES FINANCIERES		86 980	68 724
RESULTAT FINANCIER	13	(71 424)	(48 667)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(77 162)	(47 659)

COMPTE DE RESULTAT Deuxième partie (en milliers d'euros)

RUBRIQUES	Notes	2018/2019	2017/2018
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		2 380	6 710
Reprises sur provisions et transferts de charges			
PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 380	6 710
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1 461	902
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		2 380	6 710
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			
CHARGES EXCEPTIONNELLES		3 841	7 612
RESULTAT EXCEPTIONNEL	14	(1 461)	(902)
Participation des salariés aux fruits de l'expansion			
Impôts sur les bénéfices	16	(16 753)	(7 843)
TOTAL DES PRODUITS		38 973	61 374
TOTAL DES CHARGES		100 843	102 092
RESULTAT NET		(61 870)	(40 718)

BILAN ACTIF (en milliers d'euros)

RUBRIQUES	Notes	Montant Brut	Amort. & Prov.	Net 30/09/2019	Net 30/09/2018
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1	27 824	21 830	5 994	5 024
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1				
Autres immobilisations corporelles		6 823	6 332	491	635
Immobilisations corporelles en cours					
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1,2,4				
Autres participations		646 442	68 848	577 594	550 922
Prêts Autres immobilisations financières		19		19	19
ACTIF IMMOBILISE		681 108	97 010	584 098	556 600
Avances, acomptes versés sur commandes		17		17	17
Créances clients et comptes rattachés	4 & 5	5 657	130	5 527	10 577
Autres créances	3,4,5	482 561	40 400	442 161	545 895
Valeurs mobilières de placement	6	5 562		5 562	5 588
Disponibilités	6	1 975		1 975	143
Charges constatées d'avance	4 & 10	4 147		4 147	3 469
ACTIF CIRCULANT		499 919	40 530	459 389	565 689
Charges à répartir sur plusieurs exercices	11	3 186		3 186	4 397
TOTAL GENERAL		1 184 213	137 540	1 046 673	1 126 686

BILAN PASSIF (en milliers d'euros)

RUBRIQUES	Notes	30/09/2019	30/09/2018
Capital social ou individuel		98 052	98 046
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		21 295	21 301
Réserve légale		9 802	9 802
Autres réserves		2 308	2 308
Report à nouveau		701 384	742 102
RESULTAT DE L'EXERCICE		-61 870	-40 718
CAPITAUX PROPRES	7	770 971	832 841
Provisions pour risques Provisions pour charges		4 160	3 844
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2	4 160	3 844
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataire	4	239 580	240 014
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4	20	19
Emprunts et dettes financières diverses	4 & 8	12 782	28 787
DETTES D'EXPLOITATION			
Avances et acomptes recus		5	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 & 5	9 564	10 169
Dettes fiscales et sociales	4	1	205
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4		
Autres dettes	4 & 9	9 590	10 807
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance	4 & 10		
DETTES		271 542	290 001
TOTAL GENERAL		1 046 673	1 126 686

Proposition d'affectation du résultat et dividende

Déduction faite de toutes charges et de tous impôts et amortissements, les comptes sociaux font ressortir un déficit net comptable de € (61 870 410,17).

Nous vous proposons d'affecter le déficit de l'exercice ainsi qu'il suit :

- au report à nouveau pour.....(61 870 410,17)

Après cette affectation, les capitaux propres seront répartis de la façon suivante :

- capital social (9 805 232 x 10 €)	€ 98 052 320,00
- primes d'émission	€ 21 239 441,39
- primes de fusion	€ 55 912,36
- réserve légale	€ 9 801 723,00
- autres réserves	€ 2 308 431,46
- report à nouveau	€ 639 512 712,48
TOTAL	€ 770 970 540,69

=====

Annexe aux comptes sociaux

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2019 dont le total en euros est de :	1 046 672 858,44
Et au compte de résultat de l'exercice dégageant un déficit en euros de :	(61 870 410,17)

Cette annexe est établie en milliers d'euros

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er octobre 2018 au 30 septembre 2019.
Ces comptes annuels ont été arrêtés le 25 novembre 2019 par le Conseil d'Administration.

1 - Faits marquants de l'exercice

Gouvernance

Depuis le 2 septembre 2019, Yann Caillère - fort de son expertise de 40 années aux plus hauts niveaux dans les entreprises leaders de l'industrie du Tourisme - exerce les fonctions de Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Il succède à Olivier Bremond qui a été nommé Directeur Général délégué de SITI, holding de tête du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

Accords stratégiques en Chine

Le 21 décembre 2018, S.I.T.I[1] a acquis la totalité de la participation détenue par HNA Tourism Group dans Pierre et Vacances S.A., soit 10,00% du capital et 13,50% des droits de vote nets de la Société[2]. Cette acquisition a mis un terme à l'ensemble des liens capitalistiques et commerciaux entre HNA Tourism et Pierre & Vacances-Center Parcs.

En août 2019, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a signé des accords de partenariat avec deux groupes publics leader dans leurs secteurs : une banque d'investissement et une entreprise de travaux publics et de construction, qui ont respectivement souscrit 44% et 12% de la Joint-Venture chinoise support des activités de Pierre & Vacances-Center Parcs en Chine, qui en détient 44%.

À ce jour, la Joint-Venture a contractualisé 14 projets inspirés des concepts de Center Parcs et de Pierre & Vacances, en assistance de maîtrise d'ouvrage et en contrat de management touristique.

Ouverture du Center Parcs Allgau

Après une période d'ouverture affectée par une succession d'intempéries, le Domaine, exploité depuis octobre 2018, a connu sur l'exercice un grand succès commercial, affichant un taux d'occupation de 90% au 4^{ème} trimestre.

Opération de croissance externe

Le 16 janvier 2019, le Groupe a annoncé l'acquisition du fonds de commerce de la start-up française RendezvousCheznous.com, une marketplace lancée en 2014 qui met en relation les vacanciers avec les hôtes locaux pour des expériences authentiques. Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de la marque Pierre & Vacances d'enrichir son offre en proposant à ses clients une expérience de vacances immersive et des séjours expérientiels.

Opérations de cession-rénovation immobilière

Les opérations de cession-rénovation de deux Domaines Center Parcs aux Pays-Bas et en Belgique ont été finalisées au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice. Ces opérations permettent d'assurer le financement de la rénovation totale et de la montée en gamme des Domaines.

[1] Société anonyme contrôlée par la société SITI « R », elle-même contrôlée par M. Gérard Bremond, Président du conseil d'administration de Pierre et Vacances S.A.
[2] Sur la base de 9 804 565 actions et 14 516 853 droits de vote nets en circulation au 30 novembre 2018.

2 - Règles et méthodes comptables

Principes comptables – Les comptes annuels sont présentés selon les dispositions du Plan Comptable Général 2014 (Règlement n° 2014-03 du 05 juin 2014 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par l'arrêté du 8 septembre 2014 mis à jour par le Règlement ANC 2016-07 du 4 novembre 2016).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
 - permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
 - indépendance des exercices,
- et conformément aux normes de la profession.

Les principales méthodes d'évaluation concernent :

- Les immobilisations incorporelles et corporelles. Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport ou à leur coût de construction.

A l'exception des fonds de commerce, les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles sont amorties selon le mode linéaire, en fonction des durées de vie économiques suivantes :

Concessions, brevets	5 ans
Installations générales	10 ans
Matériel et mobilier de bureau	3 à 10 ans

Les amortissements ainsi pratiqués entrent dans la composition du résultat d'exploitation.

- Les titres de participation. Ils sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, diminué des éventuelles dépréciations constituées dès lors que la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur comptable.

A chaque clôture, la valeur d'inventaire est déterminée par référence à la quote-part des valeurs d'entreprises minorées des dettes nettes des sociétés du groupe pour les sociétés concernées ou à la quote-part des capitaux propres le cas échéant.

La valeur d'entreprise des sociétés est calculée à partir des flux de trésorerie nets futurs actualisés. Les projections de flux de trésorerie sont issues des plans d'affaires élaborées par les responsables opérationnels et financiers sur une période explicite de 5 ans. Au-delà, elles sont estimées par application d'un taux de croissance perpétuel. Le taux d'actualisation utilisé est déterminé à partir du coût moyen du capital reflétant les appréciations actuelles du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques aux activités des sociétés évaluées.

- Les prêts et autres immobilisations financières. Ce poste comprend pour l'essentiel le montant des dépôts versés auprès de nos partenaires.

- Les clients et comptes rattachés. Une provision pour risque de non recouvrement des créances est constatée lorsqu'un débiteur présente des risques de non solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les provisions sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.

- Les autres créances. Elles comprennent notamment les créances fiscales, la TVA, les comptes courants Groupe, les débiteurs divers et les produits à recevoir.

Les comptes courants sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Lorsqu'ils présentent un risque de non recouvrement, ces derniers sont couverts par une dépréciation qui tient compte notamment de la capacité de remboursement de la filiale et de ses perspectives d'évolution.

- Les valeurs mobilières de placement. Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles sont évaluées au plus bas de leur coût d'acquisition et de leur valeur de marché.

- Les actions de la société Pierre et Vacances auto-détenues sont inscrites :

- à l'actif du bilan en valeurs mobilières de placement, lorsque ces titres auto-détenus sont explicitement affectés, dès l'acquisition, soit à l'attribution aux salariés, soit à l'animation du marché dans le cadre du contrat de liquidité;
- en titres immobilisés dans les autres cas.

- Les charges et produits constatés d'avance. Ce poste comprend principalement des charges et produits de gestion courante.

- Les charges à répartir sur plusieurs exercices. Ces charges correspondent aux frais d'émission des emprunts.
- La prise en compte du résultat des filiales : compte tenu des dispositions statutaires, les résultats des filiales, ayant la forme de Société en Nom Collectif non assujettie à l'impôt sur les sociétés, sont pris en compte l'année même.

3 - Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

Note 1. – Actif immobilisé

IMMOBILISATIONS	30/09/2018	Acquisitions	Sorties	30/09/2019
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
- Marques, concessions, brevets	3 003	846		3 849
- Fonds de commerce	19 470			19 470
- Autres immobilisations incorporelles	-			-
- Immobilisations incorporelles en cours	3 577	1 647	(719)	4 505
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	26 050	2 493	(719)	27 824
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Agencements divers	4 670	21	(212)	4 479
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 315	29		2 344
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 985	50	(212)	6 823
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
- Participations et créances rattachées	582 432	64 020	(10)	646 442
- Prêts et autres immobilisations financières	19			19
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	582 452	64 020	(10)	646 461
TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES	615 486	66 563	(941)	681 108
AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	30/09/2018	Augmentations	Diminutions	30/09/2019
- Marques, concessions, brevets	1 556	804		2 360
- Fonds de commerce	19 470			19 470
- Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	21 026	804		21 830
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Agencements divers	4 441	60	(212)	4 289
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 909	134		2 043
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 350	194	(212)	6 332
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
- Participations et créances rattachées	31 510	37 622	(284)	68 848
- Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	31 510	37 622	(284)	68 848
TOTAL AMORTISSEMENTS et PROVISIONS	58 886	38 620	(496)	97 010
TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES	556 600	27 943	(445)	584 098

L'augmentation nette sur l'exercice de la valeur des immobilisations de 27 498 milliers d'euros résulte principalement de :

- l'augmentation de capital de la société PV-CP Immobilier Holding pour 64 000 milliers d'euros,
- l'augmentation nette des projets informatiques en cours pour 928 milliers d'euros,
- la reprise de provision pour dépréciation des titres de participation de la filiale PV-CP China Holding BV pour 284 milliers d'euros ramenant ainsi la valeur nette de ces titres à 2 718 milliers d'euros,
- la dotation aux provisions pour dépréciation des titres de participation de la filiale PVCP Immobilier Holding pour (37 565) milliers d'euros ramenant ainsi la valeur nette de ces titres à 91 400 milliers d'euros compte tenu de la valorisation de la société en date de clôture.

Note 2. – Provisions

	30/09/2018	Augmentations	Diminutions Utilisées	Diminutions Non utilisées	30/09/2019
Provisions pour risques et charges	3 844	316			4 160
Provisions pour dépréciation					
- Fonds commercial	19 470				19 470
- Titres de participation	31 510	37 622		284	68 848
- Créances clients	161		19	12	130
- Comptes courants	4 182	36 218			40 400
TOTAL GENERAL	59 167	74 156	19	296	133 008

Au 30 septembre 2019, les soldes des provisions se décomposent de la façon suivante :

Les provisions pour risques et charges correspondent aux provisions couvrant les situations nettes négatives des filiales Orion SAS pour un montant total de 4 080 milliers d'euros et PV Maroc pour 80 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciations des valeurs de fonds de commerce provenant d'opérations de restructuration internes pour un total de 19 470 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciation des titres de participation se rapportent principalement aux titres de :

- PV-CP Immobilier Holding à hauteur de 37 565 milliers d'euros,
- Les Villages Nature de Val d'Europe à hauteur de 25 456 milliers d'euros,
- Pierre & Vacances Maroc à hauteur de 5 757 milliers d'euros,
- Orion SAS à hauteur de 38 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciation des autres actifs correspondent à :

- des créances clients à hauteur de 130 milliers d'euros,
- la dépréciation du compte courant de la société Les Villages Nature de Val d'Europe pour une valeur de 40 400 milliers d'euros.

Les reprises de 315 milliers d'euros correspondent :

- à la provision de dépréciation des titres de la société PV-CP China Holding BV à hauteur de 284 milliers d'euros,
- aux provisions pour dépréciation des autres actifs dont les créances clients à hauteur de 31 milliers d'euros.

Note 3. – Autres créances

	30/09/2019	30/09/2018
Comptes courants	464 632	534 883
Pierre & Vacances FI SNC	390 522	487 699
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	73 712	46 887
Pierre et Vacances Maroc	398	297
Adagio SAS		
Etat et autres collectivités publiques	2 457	9 148
Autres Créances et divers comptes débiteurs	15 472	6 046
TOTAL	482 561	550 077

Les créances en comptes courants sont essentiellement composées d'une part par la créance envers la société Pierre et Vacances FI SNC, filiale de Pierre et Vacances SA, qui assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du groupe, et d'autre part par la créance envers la société Les Villages Nature de Val d'Europe SAS.

Les créances sur l'Etat et autres collectivités publiques correspondent principalement :

- au crédit de TVA acquis au 30 septembre 2019 sur le Groupe de TVA pour un total de 879 milliers d'euros, (contre 55 milliers d'euros de créances TVA consolidée à la clôture de l'exercice précédent),
- au solde non cédé sur l'exercice de la créance acquise par la société en sa qualité de tête de groupe d'intégration fiscale sur le Crédit Impôt Compétitivité Emploi (C.I.C.E) au titre de l'exercice civil 2018 pour 280 milliers d'euros,
- aux droits à récupération de TVA à hauteur de 1 153 milliers d'euros (contre 727 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent),
- au crédit d'impôt famille pour 70 milliers d'euros.

Par ailleurs, au cours de l'exercice, la société a cédé la créance groupe née du Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE) des années civiles 2017 et 2018. Cette opération, sans recours et à titre d'escompte, s'est ainsi traduite par un encaissement net de 11 568 milliers d'euros sur l'exercice clos le 30 septembre 2019.

Le poste « Autres créances » tient principalement compte des sommes dues par les filiales à Pierre et Vacances SA :

- au titre du solde de l'impôt sur les bénéfices en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 9 739 milliers d'euros, contre 939 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent,
- au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2019 pour un montant de 5 003 milliers d'euros (à comparer à 4 301 milliers d'euros au titre de septembre 2018).

Note 4. – Etat des échéances des créances et dettes

CREANCES	Montant	Exigibilité	
		moins d'un an	Plus d'un an
Autres immobilisations financières	19		19
Avances et acomptes versées sur commandes	17	17	
Créances Clients et comptes rattachés	5 657	5 657	
Etat et autres collectivités publiques	2 457	2 457	
Groupe et associés	464 632	464 632	
Autres créances	15 472	15 472	
Comptes de régularisation	4 147	4 147	
	492 401	492 382	19

Les sociétés membres du groupe de TVA consolidée au 30/09/2019 sont :

- C.T.M. SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS),
- Center Parcs Resorts France SAS,
- Club Hôtel SARL,
- Club Hôtel Multivacances SAS,
- Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC,
- Curchase SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS),
- Domaine du Lac de l'Ailette SNC,
- GIE PVCP Services,
- Le Rousset Equipement SNC,
- Lille Loisirs SNC,
- Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL),
- Orion SAS,
- Pierre et Vacances SA,
- Pierre et Vacances Esterel Développement SAS,
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS,
- Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS,
- Pierre et Vacances Marques SAS,
- PV Rénovation Tourisme SAS,
- Pierre et Vacances Tourisme Europe SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Gestion Immobilière Investissement SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Programmes Immobiliers SAS,
- Poligny Cottages SNC,
- Poligny Equipements SNC,
- La Gare du Bois Roger (ex PV Prog 49) SNC,
- PV-CP City SAS,
- PV-CP Distribution SA,
- PV-CP Gestion Exploitation SAS,
- PV-CP Holding Exploitation SAS,
- PV-CP Immobilier Holding SAS,
- PV Résidences et Resorts France SAS,
- SGRT SARL,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS,
- Société Hôtelière de l'Anse à la Barque SNC,
- Sogire SA,
- Sud-Ouest Cottages SNC,
- Sud-Ouest Equipements SNC.

DETTES	Montant	Exigibilité		
		Moins de 1 an	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires	239 580	3 580	160 000	76 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	20	20		
Emprunts et dettes financières divers avances et acomptes reçus	12 782	12 356		426
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5	5		
Dettes fiscales et sociales	9 564	9 564		
Autres dettes diverses	1	1		
	9 590	8 090	878	622
	271 542	33 616	160 878	77 048

Le poste emprunts obligataires correspond au 30 septembre 2019 :

- A l'emprunt obligataire de type « ORNANE » émis le 6 décembre 2017 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros et constitué de 1 648 261 obligations d'une valeur de 60,67 euros remboursables à échéance le 1^{er} avril 2023. Les obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante." A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt s'élèvent à 1 000 milliers d'euros,
- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « EURO PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60 000 milliers d'euros, à échéance décembre 2022. Cette émission, assortie d'un coupon de 4,50 % (contre 4,25% jusqu'au 17 juillet 2018), a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt obligataire s'élèvent à 561 milliers d'euros,
- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « EURO PP » non coté émis le 14 février 2018 d'un montant nominal de 76 000 milliers d'euros, à échéance février 2025. Cette émission, assortie d'un coupon de 4,25 % (contre 3,90% jusqu'au 30 septembre 2018), a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt obligataire s'élèvent à 2 019 milliers d'euros.

Le poste autres dettes diverses comprend la franchise de loyer des bâtiments du siège social du Groupe de l'Artois situé à Paris dans le 19^e arrondissement pour une période s'étalant jusqu'en juillet 2027 pour un montant de 1 719 milliers d'euros.

Pierre et Vacances SA n'a pas de financement bancaire dépendant de sa notation ou de celle du groupe. Les emprunts auprès des établissements de crédit comportent des clauses contractuelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe Pierre 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 "négative pledge", "pari passu", "cross default".

Note 5 - Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir	30/09/2019	30/09/2018
Clients	4	1 209
CICE en cours d'acquisition sur l'exercice	75	83
	79	1 292

Charges à payer	30/09/2019	30/09/2018
Fournisseurs	2 592	2 941
Intérêts courus sur emprunts et dettes	3 580	4 014
Jetons de présence	233	327
Etat		3
Autres	6	7
	6 411	7 292

Note 6. – Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Au cours de l'exercice 2018/2019, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs a attribué définitivement 667 actions de préférence aux salariés bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis en 2017.

Ces actions de préférence pourront être converties en actions ordinaires à tout moment durant une période de six ans suivant le 18 avril 2021, à la demande des salariés bénéficiaires auprès de la société Pierre et Vacances SA.

La distribution des actions de préférence sur l'exercice clos le 30 septembre 2019 a fait l'objet d'une augmentation de capital par émission de 667 actions de préférence de 10 euros chacune, entièrement prélevées sur le poste de prime de fusion pour un montant de 7 milliers d'euros.

Les valeurs mobilières de placement qui s'élèvent à 5 562 milliers d'euros au 30 septembre 2019, sont exclusivement composées d'actions propres.

Au 30 septembre 2019, la société détient :

- 262 442 actions propres destinées à être attribuées à des salariés pour un montant total de 5 436 milliers d'euros,
- 7 986 actions acquises pour régularisation du cours boursier pour 126 milliers d'euros.

Les disponibilités s'élèvent à 1 975 milliers d'euros au 30 septembre 2019, contre 143 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice.

Note 7. – Evolution des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserves et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
Capitaux propres au 30 septembre 2017	98 017	21 330	701 085	53 127	873 559
Augmentation de capital	29	(29)			
Report à nouveau			53 127	(53 127)	
Résultat de l'exercice				(40 718)	(40 718)
Capitaux propres au 30 septembre 2018	98 046	21 301	754 212	(40 718)	832 841
Augmentation de capital	6	(6)			
Réserve légale					
Report à nouveau			(40 718)	40 718	
Résultat de l'exercice				(61 870)	(61 870)
Capitaux propres au 30 septembre 2018	98 052	21 295	713 494	(61 870)	770 971

Au cours de l'exercice, le 18 Avril 2019, une augmentation de capital a été réalisée par émission de 667 actions de préférence de 10 euros chacune. Cette augmentation a été entièrement prélevée sur la prime de fusion.

En date du 30 septembre 2019, le capital social de la société Pierre et Vacances SA est constitué de 9 805 232 actions de 10 euros chacune pour un total de 98 052 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2019, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.) détient 49,81% du capital de Pierre et Vacances SA.

Note 8. – Emprunts et dettes financières divers

	30/09/2019	30/09/2018
Comptes courants	12 356	28 361
Société d'investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.)	12 356	28 361
Dépôts reçus	426	426
TOTAL	12 782	28 787

Note 9. – Autres dettes

	30/09/2019	30/09/2018
Dettes relatives à l'intégration fiscale d'impôt sur les bénéfices	984	1 479
Dettes relatives au groupe de TVA consolidée	6 649	7 053
Dettes diverses	1 957	2 275
TOTAL	9 590	10 807

Les dettes relatives à l'intégration fiscale sont liées à la comptabilisation chez Pierre & Vacances SA des acomptes d'impôt sur les bénéfices résultant de l'intégration fiscale en sa qualité de mère du groupe d'intégration fiscale.

Les dettes relatives au groupe de TVA consolidée sont liées à la comptabilisation des dettes de TVA dues par les filiales au titre de la déclaration de TVA du mois de septembre 2019, en sa qualité de mère du groupe de TVA.

Les dettes diverses incluent les jetons de présence de l'exercice 2018/2019 pour un montant de 233 milliers d'euros.

Note 10. – Comptes de régularisation

ACTIF	30/09/2019	30/09/2018
Loyers et charges locatives	2 284	2 087
Divers	1 863	1 382
TOTAL	4 147	3 469

Le poste « Divers » est constitué au 30 septembre 2019 à hauteur de 1 843 milliers d'euros de charges relatives au coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance.

Note 11. – Charges à répartir sur plusieurs exercices

	30/09/2018	Augmentation	Diminution	30/09/2019
Commissions sur émission d'emprunts obligataires	2 914		611	2 303
Commissions sur emprunts bancaires	1 483		600	883
TOTAL	4 397		1 211	3 186

La diminution sur l'exercice des commissions sur émissions d'emprunts obligataires correspond à hauteur de 611 milliers d'euros à l'amortissement de l'exercice des charges à répartir relatif aux emprunts obligataires de type « EURO PP » à échéance 2022 et 2025 et «ORNANE» à échéance 2023.

La diminution sur l'exercice des commissions sur emprunts bancaires pour 600 milliers d'euros correspond à l'amortissement de l'exercice des charges à répartir relatif à la ligne de crédit syndiqué à échéance 2021.

Note 12. – Formation du résultat d'exploitation

	2018/2019	2017/2018
Prestations de services	1 148	7 981
Locations diverses	6 788	6 731
Total chiffre d'affaires	7 936	14 712
Refacturation de charges et d'honoraires	13 032	15 153
Produits divers	37	4 737
Reprises de provisions	32	5
Total produits exploitation	21 037	34 607
Loyers et charges	7 975	8 023
Honoraires divers	4 614	9 093
Autres achats et coûts externes	12 977	13 639
Dotations aux amortissements et provisions	1 209	2 844
Total charges exploitation	26 775	33 599
RESULTAT D'EXPLOITATION	(5 738)	1 008

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2018/2019 est principalement composé de :

- 1 148 milliers d'euros de facturation de diverses prestations de services rendues dont 862 de facturation de commissions sur cautions suite aux engagements financiers pris par la société pour le compte de ses différentes filiales, contre 1 060 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent,

Le montant de 7 981 milliers d'euros relatif à l'exercice précédent intégrait principalement 5 598 milliers d'euros de facturation de prestations de services rendues à des filiales principalement dans le cadre du développement de leurs activités relatifs aux montages de programmes immobiliers dont le Center Parc en Allemagne de Allgäu (Baden Württemberg) pour 3 516 milliers d'euros, le Center Parc « Sud-Ouest Cottages » situé en France dans le département du Lot et Garonne pour 1 000 milliers d'euros et le Center Parc situé aux Pays bas de Zandvoort pour 910 milliers d'euros.

- 6 788 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^{ème} arrondissement.

Le résultat d'exploitation s'élève à une perte de (5 738) milliers d'euros contre un bénéfice de 1 008 milliers d'euros au titre de l'exercice 2017/2018.

Note 13. – Résultat financier

	2018/2019	2017/2018
Produits financiers de participation	7 442	7 329
Reprises sur provisions et transferts de charges	358	4 568
Autres intérêts et produits assimilés	7 739	8 122
Autres produits financiers	17	38
PRODUITS FINANCIERS	15 556	20 057
Dotations financières aux amortissements et provisions	74 156	34 644
Intérêts et charges assimilés	12 708	33 987
Charges nettes sur cessions de V.M.P	116	93
Autres charges financières		
CHARGES FINANCIERES	86 980	68 724
RESULTAT FINANCIER	(71 424)	(48 667)

Le résultat financier déficitaire de l'exercice 2018/2019 s'élève à (71 424) milliers d'euros, contre un résultat financier déficitaire de (48 667) milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Il est principalement composé des éléments suivants :

- D'un revenu de 7 442 milliers d'euros de dividendes de filiales dont :
 - 4 734 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 Sénioriales » ainsi que de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs,
 - 1 917 milliers d'euros provenant de la société PVFI, centrale de trésorerie du groupe,
 - 791 milliers d'euros provenant de la société PV Courtage ;
- des reprises de provisions et transferts de charges pour 358 milliers d'euros dont 284 milliers d'euros concernant la reprise de provision pour dépréciation des titres de la filiale PV-CP China Holding.
- d'autres intérêts et produits assimilés pour 7 739 milliers d'euros dont 7 144 milliers d'euros au titre des intérêts sur le compte courant détenu sur la société Pierre et Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du groupe ;
- de charges d'intérêts et assimilées pour 12 708 milliers d'euros comprenant notamment :
 - des intérêts sur emprunts bancaires pour 8 135 milliers d'euros dont :
 - 2 000 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » à échéance 2023 souscrit le 6 décembre 2017,
 - 2 746 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme de placement privé « Euro PP » non coté à échéance 2019 émis le 19 juillet 2016,
 - 3 389 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté à échéance 2025 émis le 14 Février 2018 ;
 - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 1 211 milliers d'euros,
 - des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 2 633 milliers d'euros,
 - des commissions et frais sur cautions pour 269 milliers d'euros ;
- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 74 156 milliers d'euros, dont :
 - de provisions pour dépréciation de compte courant de la société Les Villages Nature du Val d'Europe pour 36 218 milliers d'euros,
 - de provisions pour dépréciations des titres de filiales pour respectivement 37 565 milliers d'euros sur la société PV-CP Immobilier Holding, 25 milliers d'euros sur la société Pierre et Vacances Maroc, 15 milliers d'euros sur la société Villages Nature Management,
 - de provisions pour situation nette négative pour 236 milliers d'euros sur la société Orion et 80 milliers d'euros sur la société PV Maroc.

Le résultat financier de l'exercice 2017/2018 s'élevait à (48 667) milliers d'euros.

Il était principalement composé :

- d'un revenu de 7 329 milliers d'euros de dividendes de filiales dont 4 855 milliers d'euros provenant de la société PV Marques et 1 775 milliers d'euros provenant de la société PV FI,
- d'un revenu de 8 122 milliers d'euros d'intérêts sur compte courant dont 7 585 milliers d'euros venant de Pierre & Vacances FI SNC.

- d'un produit de 4 568 milliers d'euros dont de la reprise de provisions pour dépréciation des titres de la filiale Part House dissoute au cours de l'exercice ainsi que la reprise de provision pour charges financières relative à la couverture de la moins-value résultant des options demandées à la clôture de l'exercice clos le 30 septembre 2017 pour remboursement des obligations de type « ORNANE » à hauteur de 2 730 milliers d'euros.
- d'une charge financière de 33 987 milliers d'euros comprenant notamment :
 - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires et dette financière groupe pour 8 124 milliers d'euros,
 - des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 2 450 milliers d'euros,
 - des commissions et frais sur cautions et swap d'intérêts pour 517 milliers d'euros,
 - du mali de liquidation de la société PART HOUSE pour 1 490 milliers d'euros,
 - du mali de conversion résultant des demandes des obligations de type « ORNANE » pour un montant de 20 973 milliers d'euros.
- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 34 644 milliers d'euros, dont :
 - des provisions pour dépréciation principalement des titres de filiales pour respectivement 25 456 milliers d'euros sur la société Les Villages Nature du Val d'Europe et 4 646 milliers d'euros sur la société Pierre et Vacances Maroc,
 - de provisions pour dépréciations des comptes courants de la société Les Villages Nature du Val d'Europe pour 4 182 milliers d'euros ;

Note 14. – Résultat exceptionnel

	2018/2019	2017/2018
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	(1 461)	(902)
Résultat exceptionnel sur opérations en capital		
Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(1 461)	(902)

Le résultat exceptionnel sur opérations de gestion déficitaire de l'exercice d'un montant de (1 461) milliers d'euros est constitué pour 1 458 milliers d'euros de charges diverses et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe.

Le résultat exceptionnel déficitaire de l'exercice précédent s'élevait à (902) milliers d'euros.

Il était principalement constitué d'un résultat exceptionnel déficitaire sur opérations de gestion de l'exercice à hauteur de 902 milliers d'euros de charges diverses et honoraires engagés dans le cadre de ses activités de holding.

Note 15. – Transferts de charges

	2018/2019	2017/2018
Refacturations des coûts et services du siège	10 168	9 460
Transferts de charges sur emprunts en charges à répartir sur la durée des emprunts		2 746
Transferts de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier	1 211	2 070
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel	1 458	675
Refacturations diverses	194	202
Total transferts de charges d'exploitation	13 031	15 153
Refacturation de cautions bancaires	75	192
Total transferts de charges financières	75	192
Refacturation de charges exceptionnelles		
Total transferts de charges exceptionnelles		
TRANSFERTS DE CHARGES	13 106	15 345

Note 16. – Impôts sur les bénéfices

Pierre & Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1^{er} octobre 1996. Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2019 sont :

- C.T.M. SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS),
- Center Parcs Holding Belgique SAS,
- Center Parcs Resorts France SAS,
- Club Hôtel SARL,
- Club Hôtel Multivacances SAS,
- Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC,
- Compagnie Hôtelière Pierre et Vacances SAS,
- Curchase SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS),
- Maeva.com Immobilier Services SAS,
- La France du Nord au Sud SAS,
- LAB Sénioriales (ex pvi 50)
- Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL),
- Maeva Holding SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXIX SAS),
- Orion SAS,
- Peterhof 2 SARL,
- Pierre et Vacances SA,
- Pierre et Vacances Conseil Immobilier SAS,
- Pierre et Vacances Courtage SARL,
- Pierre et Vacances Développement SAS,
- Pierre et Vacances Esterel Développement SAS,
- Pierre et Vacances FI SNC,
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS,
- Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS,
- Pierre et Vacances Investissement 51 SAS,
- Pierre et Vacances Marques SAS,
- Pierre et Vacances Rénovation Tourisme SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Gestion Immobilière Investissement SAS,
- Pierre et Vacances Sénioriales Production SAS (ex PVI53),
- Pierre et Vacances Sénioriales Programmes Immobiliers SAS,
- Pierre et Vacances Tourisme Europe SAS,
- Pierre et Vacances Transactions SARL,
- PPCI Finances (ex PVI 52)
- PV-CP China Holding SAS (ex PVI 54)
- PV-CP City SAS,
- PV-CP Distribution SA,
- PV-CP Finances SAS,
- PV-CP Gestion Exploitation SAS,
- PV-CP Holding Exploitation SAS,
- PV-CP Immobilier Holding SAS,
- PV Résidences et Resorts France SAS,
- PV Sénioriales Exploitation SAS,
- PV Sénioriales Promotion et Commercialisation SAS,
- SGRT SARL,
- SICE SNC,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS,
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS,
- Sogire SA,
- Tourisme Rénovation SAS.

Analyse de la charge d'impôt	
Produits d'impôts sur exercices antérieurs	76
Impôt rétrocedé par les filiales	16 677
Impôt net (produit)	16 753

Chaque filiale du groupe d'intégration comptabilise son impôt comme si elle était imposée séparément. Pierre et Vacances SA, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, comptabilise l'économie d'impôt résultant de l'intégration fiscale.

En l'absence d'intégration fiscale, la société Pierre et Vacances SA n'aurait supporté aucun impôt société au titre de l'exercice 2018/2019.

Le poste produits d'impôts sur exercices antérieurs correspond au crédit impôt famille provisionné au titre de l'exercice civil 2018 pour un montant de 70 milliers d'euros.

La décision de la Cour d'Appel de renvoi en date du 5 février 2019, au titre de laquelle l'administration fiscale ne s'est pas pourvu en cassation, a mis fin au litige qui l'opposait à l'Administration Fiscale française au titre d'un contrôle sur les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006 et dont la société Pierre & Vacances SA a obtenu une issue favorable. Ainsi, la totalité de ses déficits fiscaux reportables sont rétablis et aucun montant d'imposition n'est dû. Ce contentieux est donc définitivement clos.

Note 17. – Accroissements et allègements de la dette future d'impôts

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre & Vacances SA est à la tête fait apparaître, au titre de l'exercice 2018/2019, un montant de 5 576 milliers d'euros correspondant à un déficit au taux de droit commun reportable en avant.

Le montant des déficits reportables acquis par le Groupe d'intégration fiscale s'élève à 453 760 milliers d'euros au 30 septembre 2019.

Note 18. – Entreprises liées

	Entreprises Liées	Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
Eléments relevant de postes du bilan		
Participations nettes	577 094	500
Clients et comptes rattachés	5 154	349
Autres créances (*)	406 392	33 312
Emprunts et dettes financières divers (*)	(12 782)	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(2 397)	
Autres dettes	(7 633)	
Eléments relevant de postes du Compte de résultat		
Charges financières	(259)	
Produits financiers	14 598	483
Charges exceptionnelles		
Produits exceptionnels		

(*) Ces postes comprennent principalement les comptes courants et sont présentés en valeur nette

Engagements financiers et autres informations

Note 19. – Engagements hors bilan

	30/09/2019	30/09/2018
<i>Avals et cautions :</i>		
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	1 118 974	1 232 610
Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	155 927	160 013
Garantie donnée dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques CPE	23 405	18 220
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
Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de PV Exploitation Belgique, dans le cadre d'une convention de droit de superficie	685	685
Cauton donnée pour le compte de la SNC Sud-Ouest Cottages dans le cadre de la signature de la promesse unilatéral de vente conclue entre le Groupement Forestier du Domaine du Papetier, Monsieur Frezier, les consorts Corbefin et la SNC	0	85
Cauton pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Courseulles sur Mer pour l'achat d'un terrain	159	159
Cauton au profit de Eurosic Lagune SARL pour le compte de CP Participations BV pour garantir l'ensemble de ses obligations dans le cadre du rachat d'actions de Center Parcs Allgau	0	7 077
Cauton délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa	262	0
Cauton délivrée pour le compte de SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de l'ouverture d'une ligne de crédit	0	453
Lettre de confort au profit de la Compagnie d'études et de transactions immobilières SA pour le compte de Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances España S.L.U au titre du contrat de	7 157	0
Lettre de confort au profit de la société EB2 Gestion Hotelera SL pour le compte de Sociedad de Explotacion Turística Pierre et Vacances España S.L.U au titre du contrat de location pour le	10 628	0
Cauton délivrée pour le compte de la société SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat de prêt,	4 000	4 000
Cauton délivrée pour le compte de Bonnavista de Bonnemont au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat hypothécaire	0	2 142
Cauton donnée au TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Equipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles	3 724	3 724
Garantie a première demande au profit de la société Lufthansa Airplus Servicekarten pour le compte de diverses filiales du Groupe suite a la signature de contrats de mise en place "Air Plus Carte Logée".	465	465
<i>Hypothèques :</i>		
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Toulouse Pont Jumeaux	0	5 450
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Pollestres	0	3 800
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Bassens	0	3 600
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Nîmes	3 000	3 000
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Saint Priest	3 000	3 000
Engagements donnés	1 332 586	1 449 683
<i>Avals et cautions :</i>		
Dépôt de garantie loyer Artois	1 476	1 476
Garantie reçue de Accor pour 50% de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	600	600
Dépôt de garantie places de parking supplémentaires et autres batiments sités à l'Artois	158	158
Engagements reçus	2 234	2 234
Engagements réciproques	0	0

Garantie de paiement de loyers au titre des baux :

Pierre et Vacances SA s'est portée garante à hauteur de 1 118 974 milliers d'euros, suivant détail ci-après :

- auprès des sociétés La Française et Eurosic pour paiement des loyers dus par le village Center Parcs de Allgau en Allemagne et dont le montant restant à verser sur la durée des baux 348,3 millions,
- auprès des sociétés institutionnelles pour paiement des loyers dus par le village Center Parcs de Bois Aux Daims et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 149,8 millions d'euros,
- auprès de La Foncière des Murs pour paiement des loyers dus par les villages Sunparks et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 255,1 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 163,0 millions d'euros,
- auprès du propriétaire du foncier et des murs du village Center Parcs de lac de Bostalsee dans la Sarre, avec Center Parcs Bungalowpark GmbH, du paiement de loyers dus par la société sous-filiale exploitante. Le montant des engagements de loyers à verser sur la durée du bail s'élève à 1,1 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 114,3 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 18,5 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 5,6 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Uniqua de la résidence de Vienne, du paiement de 50% des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 4,2 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Spectrum Real Estate GmbH de la résidence de Munich, du paiement de 50% des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 4,1 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 10,8 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 1,1 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 1,0 millions 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 0,5 millions 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 0,5 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence « Estartit Complex », du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 8,5 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence El Puerto, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 7,6 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence Terrazas, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 25,2 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 155 927 milliers d'euros amortissable sur la durée du contrat, soit jusqu'au 31 décembre 2038. A cette échéance, le Conseil Général reprendra, à titre gratuit, la propriété des équipements.

Engagements réciproques :

Il n'existe plus à la clôture de l'exercice d'instruments dérivés contractés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs liés à la gestion du risque de taux d'intérêt.

Inscription au privilège :

Une inscription au privilège du Trésor résultant d'une créance de carry back qui a été remboursée au groupe et qui serait remise en cause dans le cas où l'issue de ce litige n'aurait pas de conclusion favorable a été effectuée par l'administration fiscale pour un montant de 2 298 milliers d'euros.

Le Tribunal Administratif de Montreuil ayant rendu son arrêt le 26 septembre 2019 en faveur de PV SA et ayant conclu à la décharge totale de la somme réclamée par l'administration fiscale ; la procédure de main levée de ce privilège est en cours à la clôture de l'exercice.

Note 20. – Identité de la société mère consolidant les comptes

Les comptes de la société sont consolidés par intégration globale dans ceux de la Société d'Investissement Touristique et Immobilier - S.I.T.I. SA

Note 21. – Rémunérations allouées aux organes de direction

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'administration en 2019 au titre de l'exercice 2018/2019 s'élève à 230 milliers d'euros, contre 229 milliers d'euros au titre de l'exercice 2017/2018.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2019 et le 30 septembre 2018, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

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

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

	2018/2019	2017/2018
Rémunérations fixes (1)	2 072 581	1 823 606
Rémunérations variables (2)	386 000	572 033
Avantages postérieurs à l'emploi (3)	21 803	43 283
Rémunération en actions (4)		331 445
TOTAL	2 480 384	2 770 367

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

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

(3) ce montant correspond à la charge comptabilisée sur l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

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

Note 22 – Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital (hors résultat)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur brute des titres détenus	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
FILIALES (plus de 50 % du capital détenu) :											
PV-CP Immobilier Holding	31	15 245	100,00	128 965	91 400	0	0	7	-10 630	0	30/09/2019
Pierre et Vacances FI SNC	15	1 276	99,00	15	15	0	0	0	2 109	1 917	30/09/2019
Pierre et Vacances Courtage SARL	8	520	99,80	8	8	0	0	1 062	604	791	30/09/2019
Orion SAS	38	-3 882	100,00	38	0	0	0	36	-237	0	30/09/2019
Curchase SAS	10	219	100,00	10	10	0	0	1 622	259	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS	10	-26	100,00	10	0	0	0	0	-3	0	30/09/2019
PV CP Support Services BV	18	56	100,00	18	18	0	0	0	0	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Maroc	147	-137	99,99	5 757	0	398	0	0	-90	0	30/09/2019
Multi-Resorts Holding BV	18	28	100,00	18	18	0	0	0	392	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Tourisme Europe	52 590	98 586	100,00	422 130	422 130	0	0	0	-20 119	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Marques SA	62 061	3 611	97,78	60 686	60 686	0	0	11 672	7 671	4 734	30/09/2019
PVCP CHINA HOLDING BV	2 718	-294	100	2 718	2 718	0	0	0	-198	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute Savoie SARL	8	-1	100	8	8	0	0	0	0	0	30/09/2019
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	100	16	59,95	20	20	0	0	0	-11	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Investissement 51 SAS	10	-3	100	10	3	0	0	0	-4	0	30/09/2019
PVCP CHINA HOLDING SAS (ex PV154)	10	-3	100	10	10	0	0	0	-3	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Investissement 55 SAS	10	0	100	10	10	0	0	0	0	0	30/09/2019
Pierre et Vacances Investissement 56 SAS	10	0	100	10	10	0	0	0	0	0	30/09/2019
FILIALES (plus de 10 % du capital détenu) :											
GIE PV-CP Services	150	2	28,00	30	30	0	0	0	0	0	30/09/2019
Adagio SAS	1 000	11 146	50,00	500	500	0	0	86 347	2 635	0	31/12/2018
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	50 461	-58 823	50,00	25 456	0	73 712	0	240	-15 033	0	30/09/2019
Villages Nature Management SARL	0	-2	50,00	15	0	0	0	0	1	0	30/09/2019

Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices

Nature des indications	Exercice clos le 30 septembre				
	2015	2016	2017	2018	2019
I - Situation financière de l'entreprise					
a) Capital social	88 215	98 017	98 017	98 046	98 052
b) Nombre d'actions émises	8 821 551	9 801 723	9 801 723	9 804 565	9 805 232
c) Valeur nominale (en euros)	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
II- Opérations et résultats de l'exercice					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	16 482	12 485	17 051	14 712	7 936
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	26 038	47 772	8 797	(15 453)	(2 574)
c) Impôt sur les bénéfices	(11 462)	(31 878)	(8 431)	(7 843)	(16 753)
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	73 060	121 387	53 127	(40 718)	(61 870)
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
III- Résultat par action (en euros)					
a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions	4,25	8,13	1,76	(0,78)	1,45
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	8,28	12,38	5,42	(4,15)	(6,31)
c) Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV- Personnel					
a) Nombre de salariés			Néant		
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					