

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-C)

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 13646



20200136462019

DATE DEPOT : 12/03/2020

N° DE DEPOT : 13646

N° GESTION : 1979B06383

N° SIREN : 316580869

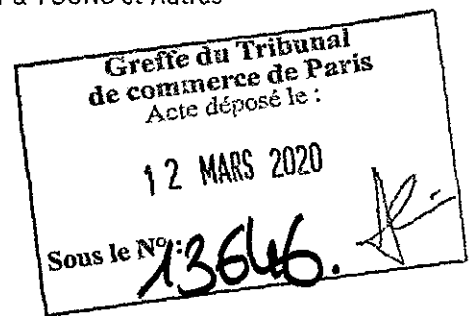
DENOMINATION : PIERRE ET VACANCES

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

MILLESIME : 2019

GRANT THORNTON  
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres



Exercice clos le 30 septembre 2019

**Pierre et Vacances**  
Exercice clos le 30 septembre 2019

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

**GRANT THORNTON**  
*Membre français de Grant Thornton International*  
29, rue du Pont  
92200 Neuilly-sur-Seine  
S.A. 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 consolidés**

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

#### **Opinion**

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

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

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

#### **Fondement de l'opinion**

##### **■ Référentiel d'audit**

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

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

##### **■ Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> 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.

## Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 « Evolution du référentiel comptable » de l'annexe aux comptes consolidés qui expose les impacts liés à l'application au 1<sup>er</sup> octobre 2018 de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients ».

## Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

### ■ Evaluation des écarts d'acquisition et des marques

#### Risque identifié

Au 30 septembre 2019, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan consolidé pour une valeur nette comptable de M€ 261, soit 17 % du total de l'actif. Ces actifs incorporels ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de perte de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, tel que mentionné dans les notes 1.10 et 1.11 de l'annexe aux comptes consolidés.

Comme indiqué dans la note 6 de l'annexe aux comptes consolidés, le test de dépréciation annuel se fonde sur la valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés, déterminée sur la base de prévisions de flux de trésorerie nets futurs actualisés.

Nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit, compte tenu de l'importance de ces actifs dans le bilan consolidé du groupe et de la sensibilité de leur valeur recouvrable aux variations de données et hypothèses, en particulier concernant les prévisions de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et le taux de croissance perpétuelle utilisés.

#### Notre réponse

Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre des tests de dépréciation réalisés par le groupe.

Nous avons apprécié les principales estimations, notamment les hypothèses sous-tendant les prévisions de flux de trésorerie, ainsi que les principaux paramètres tels que le taux de croissance perpétuelle et les taux d'actualisation retenus. Ces travaux ont été menés en incluant nos experts en évaluation.

Nous avons pris connaissance des perspectives d'activité, au moyen d'entretiens avec la direction afin d'en évaluer la correcte traduction dans les prévisions de flux de trésorerie.

Nous avons examiné la pertinence des analyses de sensibilité aux hypothèses clés réalisées par le groupe et nous avons également effectué nos propres calculs de sensibilité pour corroborer ces analyses.

## ■ Recouvrabilité des impôts différés actifs relatifs aux déficits reportables et risques fiscaux

### Risque identifié

Au 30 septembre 2019, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à M€ 61, dont M€ 50 relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées en France.

Comme indiqué dans la note 1.24 de l'annexe aux comptes consolidés, ces actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que si la direction juge probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables suffisants pour les utiliser dans un horizon de temps raisonnable.

La capacité du groupe à imputer dans un horizon de temps raisonnable ses actifs d'impôts différés est appréciée par la direction à la clôture de chaque exercice.

Nous avons donc considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits reportables comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du jugement de la direction pour la comptabilisation de ces actifs et du caractère significatif de leur montant.

Par ailleurs, les sociétés du groupe font régulièrement l'objet de contrôles par les autorités fiscales locales qui peuvent donner lieu à des redressements et à des litiges. L'estimation du risque relatif à chaque litige est revue par la direction fiscale du groupe en incluant, le cas échéant, ses conseils externes.

Compte tenu de ces procédures et du degré de jugement dans l'évaluation des risques associés à celles-ci, nous avons également considéré l'évaluation des provisions relatives aux litiges fiscaux comme un point clé de l'audit.

### Notre réponse

Notre approche a consisté à examiner les plans d'affaires relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers pour apprécier la capacité du groupe à dégager des résultats taxables futurs permettant l'utilisation des déficits fiscaux activés.

Nous avons comparé ces plans d'affaires avec les prévisions de flux de trésorerie futurs utilisées dans le cadre des tests annuels de dépréciation des écarts d'acquisition et des marques.

Nous avons analysé la cohérence de la méthodologie appliquée pour la reconnaissance des impôts différés comptabilisés avec les règles fiscales en vigueur à la clôture de l'exercice, notamment avec les taux d'impôt adoptés et les règles de limitation d'imputation des déficits imposables, propres à chaque juridiction.

En vue d'apprécier l'estimation des risques fiscaux et l'évaluation des passifs liés, nous avons, en incluant nos experts, mené des entretiens auprès de la direction fiscale du groupe et consulté les décisions et les correspondances entre les autorités fiscales locales, les entités du groupe concernées et, le cas échéant, leurs avocats. Nous avons examiné la correcte prise en compte de ces derniers échanges dans l'estimation de ces risques.

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

### Risque identifié

Au 30 septembre 2019, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de M€ 169 et le résultat opérationnel courant de l'activité immobilière (y compris des sociétés mises en équivalence) s'élève à M€ 1,3 pour l'exercice clos le 30 septembre 2019.

Les méthodes comptables relatives à la constatation du chiffre d'affaires, des résultats de l'activité de promotion immobilière et les principales estimations de la direction en lien avec ces éléments, sont présentées dans les notes 1.26 et 1.27 de l'annexe aux comptes consolidés.

L'activité de promotion immobilière du groupe s'effectue essentiellement en France au travers de contrats de

### Notre réponse

Notre approche a consisté à examiner les hypothèses retenues par la direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes.

Les taux d'avancement techniques des opérations présentant une marge immobilière significative sur l'exercice nous ont été confirmés par les maîtres d'œuvre en charge des opérations immobilières et nous avons rapproché les taux d'avancement commerciaux aux actes

ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et dans les autres pays au travers de contrats présentant des caractéristiques analogues, par lesquels le groupe transfère la propriété des ouvrages à venir au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats » et selon la méthode de l'avancement.

Pour l'application de la méthode de l'avancement, le groupe a défini le taux d'avancement en multipliant le pourcentage d'avancement des travaux (dit « taux d'avancement technique »), c'est-à-dire le coût des travaux réalisés par rapport au coût des travaux budgétés, avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire (dit « taux d'avancement commercial »).

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

Par ailleurs, comme indiqué dans la note 1.15 de l'annexe aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au plus faible du coût d'achat ou de production et de leur valeur nette probable de réalisation.

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

notariés en réalisant des tests de détails sur les ventes de l'exercice clos le 30 septembre 2019.

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

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

## Vérifications spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du conseil d'administration.

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

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

## **Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires**

### **■ Désignation des commissaires aux comptes**

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

Au 30 septembre 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 et une années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

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

### **■ Objectif et démarche d'audit**

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



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

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

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

#### ■ Rapport au comité d'audit

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

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

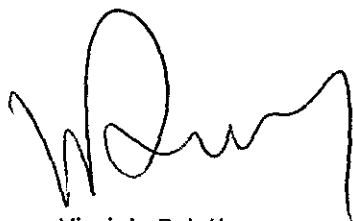
Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de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

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

Les Commissaires aux Comptes

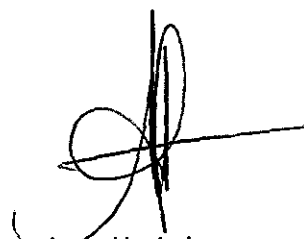
GRANT THORNTON

*Membre français de Grant Thornton International*

A stylized, cursive handwritten signature in black ink.

Virginie Palethorpe

ERNST & YOUNG et Autres

A stylized, cursive handwritten signature in black ink.

Anne Herbein

**COMPTES CONSOLIDES ANNUELS**  
**AU 30 SEPTEMBRE 2019**

## ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ANNUELS

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

**A. Etats financiers consolidés annuels – 30 septembre 2019**

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

|                                                                 | Note     | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018<br>proforma * |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------------------|
| Chiffre d'affaires                                              | 25       | 1 594 967             | 1 434 725                           |
| Achats et services extérieurs *                                 | 26       | -1 124 744            | -1 004 859                          |
| Charges de personnel                                            | 27       | -378 166              | -355 502                            |
| Amortissements et provisions                                    | 28       | -53 220               | -57 309                             |
| Autres produits d'exploitation                                  | 29       | 7 968                 | 15 752                              |
| Autres charges d'exploitation                                   | 29       | -16 574               | -15 126                             |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>                            | <b>3</b> | <b>30 231</b>         | <b>17 681</b>                       |
| Autres charges et produits opérationnels **                     | 30       | -9 590                | -4 654                              |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                                    | <b>3</b> | <b>20 641</b>         | <b>13 027</b>                       |
| Produits financiers *                                           | 31       | 2 173                 | 24 774                              |
| Charges financières                                             | 31       | -20 634               | -41 751                             |
| <b>RESULTAT FINANCIER *</b>                                     |          | <b>-18 461</b>        | <b>-16 977</b>                      |
| Impôts sur les résultats                                        | 32       | -32 662               | -27 234                             |
| Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence | 8        | -2 543                | -14 851                             |
| <b>RESULTAT NET *</b>                                           |          | <b>-33 024</b>        | <b>-46 036</b>                      |
| Dont :                                                          |          |                       |                                     |
| - Part du groupe                                                |          | -33 023               | -46 035                             |
| - Participations ne donnant pas le contrôle                     |          | -1                    | -1                                  |

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

\*\* Ces éléments sont désormais présentés en net sur la face du compte de résultat - cf note 31

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

|                                                                                                           | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018<br>proforma * |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| <b>RESULTAT NET</b>                                                                                       | <b>-33 024</b>        | <b>-46 036</b>                      |
| Différence de conversion                                                                                  | 86                    | -11                                 |
| Partie efficace des instruments financiers de couverture                                                  | 0                     | 0                                   |
| Impôts différés                                                                                           | 0                     | 0                                   |
| <b>Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)</b> | <b>86</b>             | <b>-11</b>                          |
| Ecarts actuariels sur engagements de retraite net d'impôts                                                | -1 355                | 4 608                               |
| <b>Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)</b>     | <b>-1 355</b>         | <b>4 608</b>                        |
| <b>Autres éléments du résultat global après impôts</b>                                                    | <b>-1 269</b>         | <b>4 597</b>                        |
| <b>RESULTAT GLOBAL TOTAL</b>                                                                              | <b>-34 293</b>        | <b>-41 439</b>                      |
| Dont : - part du groupe                                                                                   | -34 292               | -41 438                             |
| - participations ne donnant pas le contrôle                                                               | -1                    | -1                                  |

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

### III. BILAN CONSOLIDE (En milliers d'euros)

| ACTIF                                   | Note     | 30/09/2019       | 30/09/2018<br>proforma * |
|-----------------------------------------|----------|------------------|--------------------------|
| Ecart d'acquisition                     | 4        | 158 951          | 158 951                  |
| Immobilisations incorporelles           | 5        | 130 683          | 124 607                  |
| Immobilisations corporelles             | 7        | 288 351          | 278 687                  |
| Titres mis en équivalence               | 8        | 18 184           | 10 610                   |
| Titres de participation non consolidés  | 9        | 437              | 1 623                    |
| Autres actifs financiers non courants   | 10       | 37 791           | 45 477                   |
| Actifs d'impôts différés                | 32       | 59 284           | 73 119                   |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>              | <b>3</b> | <b>693 681</b>   | <b>693 074</b>           |
| Stocks et encours *                     | 11/12/23 | 177 701          | 180 351                  |
| Clients et comptes rattachés            | 13/23    | 252 358          | 236 247                  |
| Autres actifs courants                  | 14/23    | 185 411          | 196 223                  |
| Actifs financiers courants              | 14/23    | 93 599           | 66 657                   |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 15       | 114 806          | 116 230                  |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                  | <b>3</b> | <b>823 875</b>   | <b>795 708</b>           |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                 | <b>3</b> | <b>1 517 556</b> | <b>1 488 782</b>         |

| PASSIF                                    | Note      | 30/09/2019       | 30/09/2018*      |
|-------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Capital social                            | 16        | 98 052           | 98 045           |
| Primes d'émission                         |           | 21 241           | 21 248           |
| Actions propres                           |           | -5 562           | -5 588           |
| Autres éléments du résultat global        |           | 157              | 1 426            |
| Réserves *                                |           | 170 559          | 216 695          |
| Résultat consolidé *                      |           | -33 023          | -46 035          |
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>    |           | <b>251 424</b>   | <b>285 791</b>   |
| Participations ne donnant pas le contrôle |           | 23               | 23               |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                   | <b>16</b> | <b>251 447</b>   | <b>285 814</b>   |
| Dettes financières à long terme           | 18        | 330 075          | 335 355          |
| Provisions à caractère non courant        | 17        | 68 299           | 51 985           |
| Passifs d'impôts différés                 | 32        | 9 628            | 6 648            |
| Autres passifs non courants               | 22/23     | 9                | 1 603            |
| <b>PASSIFS NON COURANTS</b>               | <b>3</b>  | <b>408 011</b>   | <b>395 591</b>   |
| Dettes financières à court terme          | 18        | 13 299           | 28 550           |
| Provisions à caractère courant            | 17        | 7 910            | 4 575            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés  | 21/23     | 340 388          | 319 376          |
| Autres passifs courants                   | 22/23     | 476 681          | 420 998          |
| Passifs financiers courants               | 22/23     | 19 820           | 33 878           |
| <b>PASSIFS COURANTS</b>                   | <b>3</b>  | <b>858 098</b>   | <b>807 377</b>   |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                    |           | <b>1 517 556</b> | <b>1 488 782</b> |

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

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

| (en milliers d'euros)                                                                                        | Note  | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018<br>proforma * |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-------------------------------------|
| <b>Opérations d'exploitation</b>                                                                             |       |                       |                                     |
| Résultat net consolidé                                                                                       |       | -33 024               | -46 035                             |
| Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)                               |       | 44 410                | 39 870                              |
| Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat                                                 |       | 1                     | 1 625                               |
| Plus et moins-values de cession                                                                              |       | -794                  | 828                                 |
| Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence                                                |       | 2 543                 | 14 851                              |
| Coût de l'endettement financier net*                                                                         | 31    | 18 700                | 40 040                              |
| Variation de juste valeur de l'option de monétisation de l'ORNANE                                            |       | 0                     | -22 902                             |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés)                                                                   | 32    | 32 662                | 27 234                              |
| <b>Capacité d'autofinancement générée par l'activité</b>                                                     |       | <b>64 498</b>         | <b>55 510</b>                       |
| Intérêts nets payés                                                                                          |       | -17 756               | -33 630                             |
| Impôts payés                                                                                                 |       | -12 195               | -16 190                             |
| <b>Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt*</b>                                        |       | <b>34 546</b>         | <b>5 690</b>                        |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel) |       | 26 637                | 369                                 |
| Stocks et en cours*                                                                                          | 11/23 | 2 650                 | 3 947                               |
| Autres éléments du besoin en fonds de roulement                                                              | 11/23 | 23 987                | -4 345                              |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)</b>                                                      |       | <b>61 183</b>         | <b>6 060</b>                        |
| <b>Opérations d'investissement</b>                                                                           |       |                       |                                     |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles                                                  | 5 / 7 | -57 970               | -70 001                             |
| Acquisitions d'immobilisations financières                                                                   |       | -3 915                | -3 589                              |
| Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)                                                      | 17    | -1 769                | 0                                   |
| <b>Sous-total des décaissements</b>                                                                          |       | <b>-63 654</b>        | <b>-73 591</b>                      |
| Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles                                                      |       | 3 254                 | 3 978                               |
| Cessions d'immobilisations financières                                                                       |       | 11 206                | 2 806                               |
| Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)                                                            |       | 2 010                 | 0                                   |
| <b>Sous-total des encaissements</b>                                                                          |       | <b>16 470</b>         | <b>6 784</b>                        |
| Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence                                 |       | 5 531                 | 4 796                               |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)</b>                                       |       | <b>-41 653</b>        | <b>-62 011</b>                      |
| <b>Opérations de financement</b>                                                                             |       |                       |                                     |
| Acquisitions et cessions d'actions propres                                                                   | 16    | -73                   | -102                                |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts                                                                     | 18    | 7 187                 | 184 144                             |
| Remboursements d'emprunts                                                                                    | 18    | -20 474               | -97 322                             |
| Impact des effets de change                                                                                  |       | 90                    | -16                                 |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)</b>                                        |       | <b>-13 269</b>        | <b>86 703</b>                       |
| <b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)*</b>                                                 |       | <b>6 261</b>          | <b>30 752</b>                       |
| Trésorerie d'ouverture (V)                                                                                   | 15    | 107 256               | 77 271                              |
| Trésorerie de clôture (VI = IV + V)                                                                          | 15    | 113 517               | 107 256                             |

\* Ces données sont retraitées des incidences de la prise en compte de la clarification IAS 23 de Décembre 2018



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

|                                                | Nombre<br>d'actions | Capital       | Primes<br>d'émission | Actions<br>propres<br>détenues | Différences<br>de<br>conversion | Réserves<br>de juste<br>valeur<br>(instrumen<br>ts<br>financiers | Réserves       | Résultats<br>consolidés | Capitaux<br>propres<br>part du<br>Groupe | Participati<br>ons ne<br>donnant<br>pas le<br>contrôle | Total<br>capitaux<br>propres |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------|
| (en milliers d'euros)                          |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                |                         |                                          |                                                        |                              |
| <b>Solde au 30 septembre 2017 - Publiée</b>    | <b>9 801 723</b>    | <b>98 017</b> | <b>21 276</b>        | <b>-5 541</b>                  | <b>-146</b>                     | <b>79</b>                                                        | <b>269 896</b> | <b>-56 727</b>          | <b>326 854</b>                           | <b>24</b>                                              | <b>326 878</b>               |
| Incidences de l'interprétation d'IAS 23        |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  | -1102          |                         | -1 102                                   |                                                        | -1 102                       |
| <b>Solde au 30 septembre 2017 - Proforma *</b> | <b>9 801 723</b>    | <b>98 017</b> | <b>21 276</b>        | <b>-5 541</b>                  | <b>-146</b>                     | <b>79</b>                                                        | <b>268 794</b> | <b>-56 727</b>          | <b>325 753</b>                           | <b>24</b>                                              | <b>325 777</b>               |
| Autres éléments du résultat global             |                     |               |                      |                                | -11                             | 0                                                                |                |                         | -11                                      |                                                        | -11                          |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite    |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  | 4 608          |                         | 4 608                                    |                                                        | 4 608                        |
| Résultat net                                   |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                | -46 035                 | -46 035                                  | -1                                                     | -46 036                      |
| <b>Résultat global total</b>                   |                     | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                       | <b>-11</b>                      | <b>0</b>                                                         | <b>4 608</b>   | <b>-46 035</b>          | <b>-41 438</b>                           | <b>-1</b>                                              | <b>-41 439</b>               |
| Augmentation de capital                        |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                |                         | 0                                        |                                                        | 0                            |
| Distribution de dividendes                     |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                |                         | 0                                        |                                                        | 0                            |
| Variation des actions auto-détenues            |                     |               |                      | -47                            |                                 |                                                                  | -102           |                         | -149                                     |                                                        | -149                         |
| Charges liées aux plans d'options              | 2 842               | 28            | -28                  |                                |                                 |                                                                  | 1 625          |                         | 1 625                                    |                                                        | 1 625                        |
| Autres mouvements                              |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                |                         | 0                                        |                                                        | 0                            |
| Affectation résultat                           |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  | -56 727        | 56 727                  | 0                                        |                                                        | 0                            |
| <b>Solde au 30 septembre 2018</b>              | <b>9 804 565</b>    | <b>98 045</b> | <b>21 248</b>        | <b>-5 588</b>                  | <b>-157</b>                     | <b>79</b>                                                        | <b>218 198</b> | <b>-46 035</b>          | <b>285 791</b>                           | <b>23</b>                                              | <b>285 814</b>               |
| Autres éléments du résultat global             |                     |               |                      |                                | 86                              | 0                                                                |                |                         | 86                                       |                                                        | 86                           |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite    |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  | -1 355         |                         | -1 355                                   |                                                        | -1 355                       |
| Résultat net                                   |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                | -33 023                 | -33 023                                  | 0                                                      | -33 023                      |
| <b>Résultat global total</b>                   |                     | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                       | <b>86</b>                       | <b>0</b>                                                         | <b>-1 355</b>  | <b>-33 023</b>          | <b>-34 292</b>                           | <b>0</b>                                               | <b>-34 292</b>               |
| Augmentation de capital                        |                     | 7             | -7                   |                                |                                 |                                                                  |                |                         | 0                                        |                                                        | 0                            |
| Distribution de dividendes                     |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                |                         | 0                                        |                                                        | 0                            |
| Variation des actions auto-détenues            |                     |               |                      | 26                             |                                 |                                                                  | -98            |                         | -73                                      |                                                        | -73                          |
| Charges liées aux plans d'options              | 667                 |               |                      |                                |                                 |                                                                  | -1             |                         | -1                                       |                                                        | -1                           |
| Autres mouvements                              |                     |               |                      |                                |                                 | -1                                                               |                |                         | -1                                       |                                                        | -1                           |
| Affectation résultat                           |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  | -46 035        | 46 035                  | 0                                        |                                                        | 0                            |
| <b>Solde au 30 septembre 2019</b>              | <b>9 806 232</b>    | <b>98 052</b> | <b>21 241</b>        | <b>-5 562</b>                  | <b>-71</b>                      | <b>78</b>                                                        | <b>170 708</b> | <b>-33 023</b>          | <b>251 424</b>                           | <b>23</b>                                              | <b>251 447</b>               |

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

## SOMMAIRE DES NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Préambule .....                                                                                                  | 9         |
| Note 1 – Principes comptables .....                                                                              | 9         |
| Note 2 – Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation .....                                       | 25        |
| <b>INFORMATION SECTORIELLE .....</b>                                                                             | <b>33</b> |
| Note 3 – Informations par secteur opérationnel .....                                                             | 34        |
| Note 4 – Ecart d'acquisition.....                                                                                | 35        |
| Note 5 – Immobilisations incorporelles.....                                                                      | 36        |
| Note 6 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie ..... | 37        |
| Note 7 – Immobilisations corporelles .....                                                                       | 40        |
| Note 8 – Titres mis en équivalence.....                                                                          | 41        |
| Note 9 – Titres de participation non consolidés .....                                                            | 45        |
| Note 10 – Autres actifs financiers non courants .....                                                            | 45        |
| Note 11 – Stocks et encours .....                                                                                | 46        |
| Note 12 – Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks .....                             | 47        |
| Note 13 – Clients et comptes rattachés .....                                                                     | 48        |
| Note 14 – Autres actifs courants.....                                                                            | 48        |
| Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie .....                                                          | 49        |
| Note 16 – Capitaux propres Groupe .....                                                                          | 50        |
| Note 17 – Provisions.....                                                                                        | 51        |
| Note 18 – Dettes financières .....                                                                               | 54        |
| Note 19 – Instruments Financiers .....                                                                           | 58        |
| Note 20 – Risques de marché .....                                                                                | 59        |
| Note 21 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés .....                                                         | 62        |
| Note 22 – Autres passifs courants et non courants .....                                                          | 62        |
| Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement .....                                                        | 63        |
| Note 24 – Echancier des créances et des dettes .....                                                             | 63        |
| <b>ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT .....</b>                                                 | <b>64</b> |
| Note 25 – Chiffre d'affaires.....                                                                                | 64        |
| Note 26 – Achats et services extérieurs.....                                                                     | 65        |
| Note 27 – Charges de personnel .....                                                                             | 66        |
| Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions.....                                                 | 67        |
| Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation .....                                                        | 67        |
| Note 30 – Autres charges et produits opérationnels .....                                                         | 67        |
| Note 31 – Résultat financier .....                                                                               | 68        |
| Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés .....                                                      | 69        |
| Note 33 – Résultat par action .....                                                                              | 71        |
| <b>AUTRES ANALYSES .....</b>                                                                                     | <b>72</b> |
| Note 34 – Effectifs.....                                                                                         | 72        |
| Note 35 – Engagements hors bilan .....                                                                           | 72        |
| Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration .....   | 75        |
| Note 37 – Identification de la société mère consolidante .....                                                   | 75        |
| Note 38 – Transactions avec les parties liées .....                                                              | 76        |
| Note 39 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2018/2019.....                     | 77        |

## VI. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

### Préambule

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

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

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 25 novembre 2019, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2019.

### Note 1 – Principes comptables

#### 1.1 – Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2018/2019 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2019 (référentiel disponible sur [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm)).

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

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2018/2019 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2017/2018 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> octobre 2018 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation (cf. paragraphe 1.2 – Evolution du référentiel comptable).

#### 1.2 – Evolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> octobre 2018, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2018/2019.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués sur l'exercice 2018/2019 et non anticipés dans les états financiers de l'exercice 2017/2018 correspondent à :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »
- IFRS 9 « Instruments financiers »
- les amendements à IAS 7 « État des flux de trésorerie » prévoyant des informations supplémentaires à fournir sur la variation des dettes financières au bilan ;
- les amendements à IAS 12 « Impôt sur le résultat » sur la comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes ;
- Les amendements à IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » au sujet des informations à fournir sur les participations classées selon IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » ;
- L'amendement à la norme IFRS 2, relatif au classement et à l'évaluation de certaines transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;
- le cycle d'amélioration des IFRS 2014 – 2016 (sous réserve d'adoption par l'Union Européenne).

En dehors d'IFRS 15 dont les incidences sont mentionnées ci-dessous, la première application de ces textes n'entraîne pas d'impact significatif pour le Groupe.

## ▪ IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients

La norme IFRS 15 « Reconnaissance du revenu » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires.

Dans le cadre de sa première application, le Groupe a décidé d'appliquer la méthode du rattrapage cumulatif, sans retraitement des périodes comparatives publiées. Les données des exercices antérieurs ne sont donc pas retraitées.

Les principales incidences de cette nouvelle norme portent sur la problématique agent / principal, tant dans les activités touristiques que dans les activités immobilières du Groupe. A ce titre, le Groupe est qualifié de principal lorsqu'il contrôle le service promis avant de le remettre au client. Dans ce cas, le chiffre d'affaires et les charges supportées sont présentées en brut sur des lignes séparées du compte de résultat. Dans le cas contraire, le Groupe est qualifié d'agent et seule la rémunération nette est reconnue en chiffre d'affaires.

Il est à noter que l'application de cette nouvelle norme est sans impact sur le rythme de reconnaissance des marges immobilières du Groupe selon la méthode de l'avancement, le Groupe ayant toujours pris en compte la valeur du terrain dans la détermination du pourcentage d'avancement des programmes concernés.

Ainsi, sur l'exercice 2018/2019, la première application d'IFRS 15 a généré les incidences suivantes sur le compte de résultat du groupe, sans incidence ni sur le résultat opérationnel courant ni sur le résultat net consolidé :

| en milliers d'euros            | Hors IFRS 15     | Incidences liées<br>à la première<br>application<br>d'IFRS 15 | Montants<br>publiés |
|--------------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------|
| Chiffre d'affaires             | 1 602 548        | -7 581                                                        | 1 594 967           |
| <i>Tourisme</i>                | <i>1 382 001</i> | <i>-81 334</i>                                                | <i>1 300 667</i>    |
| <i>Immobilier</i>              | <i>220 547</i>   | <i>73 753</i>                                                 | <i>294 300</i>      |
| Achats et services extérieurs  | -1 145 401       | 20 657                                                        | -1 124 744          |
| Autres produits d'exploitation | -3 498           | -13 076                                                       | -16 574             |
| Résultat opérationnel courant  | 30 231           | 0                                                             | 30 231              |

Ainsi, le chiffre d'affaires du groupe est impacté négativement suite à la première application de la norme IFRS 15. Ce reclassement inclut à la fois :

- Sur le chiffre d'affaires touristique : les principales incidences de cette nouvelle norme portent sur la qualification en tant qu'agent de certaines activités touristiques du Groupe, notamment concernant les opérations de distribution. De même, la norme IFRS 15 modifie le traitement des droits de séjours accordés aux investisseurs individuels, le chiffre d'affaires et la charge de loyers de même valeur étant désormais totalement compensés, diminuant chacun de ces postes du compte de résultat. Ces retraitements ont une incidence négative sur le chiffre d'affaires touristiques du Groupe.
- Le montant des travaux de rénovation réalisés notamment sur les sites Center Parcs Bois Francs (en France), Hochsauerland (en Allemagne) et Zandvoort (au Pays-Bas), opérations pour lesquelles le Groupe agit en qualité de principal selon les critères de la norme IFRS 15. Auparavant, les produits et achats engagés dans le cadre des rénovations étaient présentés en « achats et services extérieurs ».
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs, comptabilisée jusqu'à présent en autres produits d'exploitation.

## ▪ La norme IFRS 9 « Instruments financiers »

La norme IFRS 9 « Instruments financiers » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, soit à compter de l'exercice 2018/2019 pour le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

Cette dernière vient en remplacement de la norme IAS 39 et s'articule autour de trois grands volets:

- la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers;
- la dépréciation des actifs financiers;
- la comptabilité de couverture.

Les analyses menées par le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs ont conduit à l'absence d'incidences sur les comptes consolidés liées à l'application de cette nouvelle norme, tant au niveau de la classification et l'évaluation des actifs et passifs financier que de la dépréciation des actifs financiers, le Groupe n'étant pas affecté par la comptabilité de couverture.

#### ▪ IAS 23 : Coûts d'emprunts

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

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

Cette clarification étant d'application rétrospective, l'annulation des frais financiers stockés jusqu'alors a conduit le Groupe à impacter le compte de résultat et le bilan des périodes comparatives de la manière suivante :

Bilan simplifié au 30 septembre 2018 :

|                    | 30/09/2018<br>Publié | IAS 23  | 30/09/2018<br>Retraité |
|--------------------|----------------------|---------|------------------------|
| <b>ACTIF</b>       |                      |         |                        |
| Stocks             | 181 542              | - 1 191 | 180 351                |
| <b>PASSIF</b>      |                      |         |                        |
| Réserves           | 217 796              | - 1 102 | 216 694                |
| Résultat consolidé | - 45 945             | - 89    | - 46 034               |
| Capitaux Propres   | 287 005              | - 1 191 | 285 814                |

Compte de résultat simplifié de l'exercice 2017/2018 :

|                               | Exercice<br>2017/2018<br>publié | IAS 23 | Exercice<br>2017/2018<br>retraité |
|-------------------------------|---------------------------------|--------|-----------------------------------|
| Résultat Opérationnel Courant | 16 914                          | 767    | 17 681                            |
| Résultat Financier            | - 16 121                        | - 856  | - 16 977                          |
| Résultat Net                  | - 45 946                        | - 89   | - 46 035                          |

Les notes 3 - « information sectorielle », 11 - « Stocks et encours », 12 - « Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks », 24 - « Variation du besoin en fonds de roulement », 30 - « Autres charges et produits d'exploitation » et 32 « Résultat financier » sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS23 afin de présenter des données comparables sur l'ensemble des agrégats des états financiers consolidés du Groupe.

### 1.3 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

Certaines normes publiées par l'IASB ne sont pas applicables au 30 septembre 2019. L'évaluation de l'incidence de ces futures normes sur les états financiers consolidés du groupe est le suivant :

#### ▪ IFRS 16 – Locations

La norme IFRS 16 « Contrats de location » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019, soit l'exercice 2019/2020 pour le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

Elle supprime la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement et prévoit un principe de comptabilisation des contrats de location au bilan des preneurs, avec constatation :

- D'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué
- D'une dette au titre de l'obligation de paiement des loyers

Le Groupe appliquera la méthode de transition rétrospective simplifiée, avec calcul rétrospectif du droit d'utilisation. Le choix de cette méthode implique que les périodes précédentes ne seront pas retraitées.

Dans le cadre de la transition, la norme prévoit diverses mesures de simplification. Le Groupe a notamment retenu celles permettant d'exclure les contrats d'une durée inférieure à douze mois, d'exclure les contrats portant sur des actifs de faible valeur et d'utiliser la durée initiale du contrat pour déterminer le taux d'actualisation à retenir en date de transition.

Le recensement des contrats existants et la collecte des données nécessaires à l'estimation des incidences d'IFRS 16 sur le résultat et la situation nette du Groupe ont été finalisés. La quasi-totalité des baux porte sur les biens pris en location par le Groupe dans le cadre de son activité touristique (appartements, cottages, équipements centraux). Le calcul des incidences estimées sur les états financiers est pour l'heure en cours de finalisation.

- Interprétation IFRIC 23, « Incertitude relative aux traitements fiscaux » qui entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- Amendement à la norme IAS 28, relatif aux intérêts à long terme dans les entreprises associées et aux co-entreprises ;
- Amendements résultant des processus d'améliorations annuelles des normes IFRS 2015 – 2017.

#### **1.4 – Principe de préparation et de présentation des comptes**

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

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

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

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

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

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

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

#### **1.5 – Utilisation d'estimations**

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes comptables internationaux, nécessite la prise en compte, par la Direction du Groupe, d'un certain nombre d'estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs et sur les charges et produits du compte de résultat, ainsi que sur les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe.

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux (confère note 33), la détermination des résultats à terminaison des programmes immobiliers, la valorisation des goodwill et les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels.

Ces estimations sont déterminées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

## **1.6 – Périmètre et méthodes de consolidation**

Sont consolidés :

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

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

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

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

## **1.7 – Méthodes de conversion**

### **• Conversion des transactions libellées en devises :**

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

### **• Conversion des états financiers établis en devises étrangères :**

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

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

## **1.8 – Regroupement d'entreprises**

### **• Coût d'acquisition des titres :**

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

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

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

### **• Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition :**

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

La juste valeur des marques, en tant qu'éléments incorporels identifiables de l'actif, est déterminée par référence aux méthodes multicritères généralement admises en la matière (méthode des redevances, méthode du surprofit et

approche par les coûts).

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

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

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

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

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

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

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

## **1.9 – Actifs et passifs en cours de cession**

Les actifs et passifs dont la cession a été décidée au cours de la période sont présentés sur une ligne séparée du bilan (« Actifs non courants et Groupes d'actifs destinés à être cédés »), dès lors qu'ils sont disponibles en vue de leur vente immédiate et que celle-ci est hautement probable.

Lorsque plusieurs actifs sont destinés à être cédés lors d'une transaction unique, le Groupe d'actifs, et les passifs qui s'y rattachent, est évalué dans sa globalité au montant le plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts relatifs à la cession. Les actifs non courants classés comme détenus pour la vente ne sont plus amortis.

## **1.10 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition**

En application des normes IFRS, les écarts d'acquisition ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur, et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre.

Ce test est effectué afin de tenir compte d'éventuelles évolutions ayant pu diminuer la rentabilité et la valeur de ces actifs. De tels événements ou circonstances comprennent des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses et objectifs retenus à la date de l'acquisition.

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

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



Dans le cas d'actif devant faire l'objet d'une cession, la valeur recouvrable est déterminée par référence à la juste valeur diminuée des coûts de vente.

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

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

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

### **1.11 – Immobilisations incorporelles**

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

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

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

Elles correspondent essentiellement aux marques.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

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

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

Les marques ne sont donc pas amorties, mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Une provision pour perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation, soit selon la méthode utilisée pour les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (à savoir une actualisation des flux futurs de trésorerie générés par l'activité couverte par la marque), soit selon la méthode des redevances (projection à l'infini des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur d'utilité redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;

- les autres immobilisations incorporelles que le Groupe a qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles concernent essentiellement les concessions et brevets qui correspondent principalement aux licences d'exploitation des logiciels, ainsi que les dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans. En cas d'indices de perte de valeur, un test de valorisation est systématiquement réalisé.

### **1.12 – Subventions d'investissement**

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

### 1.13 – Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Les engagements de loyers, relatifs au montant total des loyers futurs sur la durée de vie résiduelle des baux, sont indiqués dans la note 36 « Engagements hors bilan ».

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

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

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

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

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

### 1.14 – Actifs financiers non courants

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

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

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

#### **1.15 – Stocks et travaux en cours**

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière, des actifs destinés à être cédés et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe.

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

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour comptabiliser le chiffre d'affaires et les marges de son activité immobilière. L'ensemble des coûts directs afférents aux programmes immobiliers en cours sont stockés, y compris les honoraires de commercialisation. A la date d'achèvement des travaux, les dépenses engagées non encore facturées sont provisionnées et incorporées aux stocks.

#### **1.16 – Créances clients**

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

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

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

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

- les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés ;
- les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de ventes en l'état futur d'achèvement.

#### **1.17 – Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

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

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

### 1.18 – Titres Pierre et Vacances auto-détenus

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

### 1.19 – Paiement fondé sur des actions

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

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

### 1.20 – Provisions

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

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

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

### 1.21 – Engagements de retraite et autres avantages assimilés

#### • Avantages postérieurs à l'emploi :

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

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

Il existe, par ailleurs, dans certaines entités du Groupe des régimes internes de retraites en faveur des salariés. Le passif actuariel correspondant est provisionné dans les comptes consolidés. Il en est de même, en France, des engagements du Groupe vis-à-vis des salariés en matière d'indemnités de fin de carrière. Pour ces régimes à prestations définies, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode rétrospective avec salaires de fin de carrière.

Selon cette méthode, le coût des engagements est constaté directement par le résultat de manière à le répartir uniformément sur la durée de services des salariés. Le montant de la provision prend en compte la valeur actuelle des paiements futurs estimés en tenant compte de l'ancienneté, de l'espérance de vie, du taux de rotation du personnel, ainsi que des hypothèses de revalorisation et d'actualisation. Dans le cas de régimes à prestations définies partiellement ou intégralement financés par des cotisations versées à un fonds distinct ou à une compagnie d'assurances, les actifs de ces entités sont évalués à leur juste valeur. Le passif est alors enregistré au bilan, déduction faite de la valeur des actifs du régime qui couvrent cette obligation.

Les écarts actuariels résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues pour les évaluations d'un exercice à l'autre, ainsi que de tout écart constaté sur l'obligation ou sur la valeur des fonds par rapport aux hypothèses actuarielles retenues en début d'exercice. En application de la norme IAS 19 « Avantages au personnel », ces écarts actuariels générés sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

- Autres avantages à long terme :

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

- Coût des services passés :

La modification ou l'introduction d'un nouveau régime d'avantages postérieurs à l'emploi ou d'autres avantages à long terme peuvent entraîner un accroissement de la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies pour les services rendus au cours des exercices antérieurs et appelés « coût des services passés ». Ce coût des services passés est comptabilisé immédiatement en charge de l'exercice.

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

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

## **1.22 – Emprunts et dettes financières**

- Dettes financières :

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

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

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

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

- Emprunts obligataires à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE)

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

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

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

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

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

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

### 1.23 Instruments dérivés

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

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

La comptabilité de couverture est applicable si :

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

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

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

## 1.24 – Impôts différés

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

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

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

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

## 1.25 – Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent à des produits perçus ou comptabilisés avant que les prestations et fournitures les justifiant aient été effectuées ou fournies. Ils sont qualifiés de passif sur contrat au sens de la norme IFRS 15.

Ce poste comprend essentiellement les ventes signées chez les notaires relatives à des biens immobiliers non encore livrés, pour la quote-part excédant le chiffre d'affaires calculé à l'avancement.

De manière plus marginale, ce poste inclut également des « fonds de concours ». En effet, la cession des biens immobiliers à des propriétaires est généralement accompagnée de l'engagement pris par le Groupe de verser annuellement des loyers proportionnels aux prix de vente immobiliers. Lorsque les engagements de loyers sont supérieurs aux conditions locatives de marché au moment de la vente, l'excédent de loyer, appelé « fonds de concours », est comptabilisé en diminution du prix de vente du bien immobilier. Ainsi, cette part excédentaire de la marge immobilière est comptabilisée en produits constatés d'avance et, à compter de la livraison, est reprise selon un rythme linéaire sur la durée du bail.

## 1.26 – Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend :

- **pour le secteur du tourisme** : la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation.

Concernant les résidences gérées en mandat de gestion, seuls les honoraires de gestion facturés au mandant sont intégrés en chiffre d'affaires. Concernant la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation, les redevances facturées aux prestataires sont intégrées en chiffre d'affaires ;

- **pour le secteur de l'immobilier** :

- les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement (cf. note 1.27 « Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière ») minorées le cas échéant, à la date de livraison des appartements, du « fonds de concours » (cf. note 1.25 « Produits constatés d'avance ») qui est comptabilisé en produits constatés d'avance pour être repris en chiffre d'affaires sur la durée du bail selon un rythme linéaire,
- les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux à des opérations de promotion immobilière,
- les honoraires de commercialisation.
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs

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

### **1.27 – Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière**

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

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

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

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

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

### **1.28 – Charges de personnel**

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

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

### **1.29 – Résultat opérationnel**

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

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

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

### **1.30 – Impôts sur le résultat**

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

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

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



### 1.31 – Résultat par action

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

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

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

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

## **Nota 2 – Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation**

### **2.1 Principaux faits marquants de l'exercice 2018/2019**

#### **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 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. 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, la 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.

#### **Evolution de l'offre 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 4ème trimestre.

##### **Développement de l'offre Pierre & Vacances en Espagne**

Le développement du parc touristique Pierre & Vacances en Espagne se poursuit avec la prise à bail de 2 nouveaux sites, à Madrid et en Andalousie (Estepana).

##### **Développement de l'offre Adagio**

Au cours de l'exercice 2018/2019, Adagio a exploité 4 nouvelles résidences (Lille, Montpellier, Londres et Casablanca), et a ouvert en franchise 7 nouveaux sites (4 en France, 2 en Allemagne, 1 aux Pays Bas).

##### **Fermeture temporaire du Domaine du Lac d'Ailette**

Le Center Parcs du Lac d'Ailette a été fermé du 3 septembre 2018 au 8 février 2019 pour rénovation. Le Domaine propose désormais une offre d'hébergements renouvelée, des services connectés et des espaces de loisirs et de restaurations revisités.

##### **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.

## **Projet de Center Parcs à Roybon**

Le 21 novembre 2018, le Conseil d'Etat a validé le pourvoi du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en cassant l'arrêt par lequel la Cour Administrative d'Appel de Lyon avait annulé l'autorisation loi sur l'eau. Le 21 mai 2019, cette même Cour a ordonné une expertise sur la superficie des zones humides impactées par le projet et sur celles proposées en compensation.

Le Groupe est confiant sur les futures conclusions de cette expertise qui devraient apporter des réponses techniques positives aux interrogations de la Cour d'Appel.

## **Franchissements de seuil**

Le concert composé de la société SITI et de la société HNA Tourism Group a déclaré avoir franchi en baisse, le 21 décembre 2018, les seuils de 50% des droits de vote et de 1/3, 30%, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société Pierre et Vacances SA et ne plus détenir aucune action de concert.

Ce franchissement de seuil résulte de la cession de la totalité des actions Pierre et Vacances détenues par la société HNA Tourism Group au profit de la société SITI.

## **2.2 – Principales variations de périmètre de consolidation**

### **• Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2018/2019**

Au cours de l'exercice le Groupe a structuré et renforcé les moyens de son développement en Chine par le biais de divers accords stratégiques avec des partenaires locaux (confère note 2 « faits marquants »).

A l'issue de ces opérations, la filiale renommée « Beau Village Limited » est détenue à 44% par le Groupe et est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

### **Autres évolutions intervenues au cours de l'exercice 2018/2019**

En outre, au cours de l'exercice 2018/2019, le Groupe a poursuivi sa politique de rationalisation et de simplification des organigrammes opérationnels et juridiques, qui s'était traduite par la création de nouvelles sociétés ou par des mouvements internes de périmètre (fusions et dissolution par confusion de patrimoine).

### **• Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2017/2018**

Aucune cession significative n'est intervenue au cours de l'exercice 2017/2018.

### **Autres évolutions intervenues au cours de l'exercice 2017/2018**

En outre, au cours de l'exercice 2017/2018, le Groupe a poursuivi sa politique de rationalisation et de simplification des organigrammes opérationnels et juridiques, qui s'était traduite par la création de nouvelles sociétés ou par des mouvements internes de périmètre (fusions et dissolution par confusion de patrimoine).

## 2.3 – Liste des principales entités consolidées :

| Forme Juridique           | Sociétés                                           | Méthode de consolidation (1) | % Intérêt au 30/09/2019 | % Intérêt au 30/09/2018 |
|---------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                           | <b>HOLDING</b>                                     |                              |                         |                         |
| SA                        | Pierre & Vacances                                  | Société mère                 | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC                       | Pierre & Vacances FI                               | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GIE                       | PV-CP Services                                     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                           | <b>Tourisme France</b>                             |                              |                         |                         |
| SA                        | Pierre & Vacances Tourisme Europe                  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                           | <b>Center Parcs</b>                                |                              |                         |                         |
| SAS                       | Center Parcs Holding Belgique                      | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                           | <b>Immobilier</b>                                  |                              |                         |                         |
| SAS                       | PV-CP Immobilier Holding SAS                       | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | Pierre & Vacances Senioriales Programme Immobilier | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SARL                      | Pierre & Vacances Transactions                     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                           | <b>Chine</b>                                       |                              |                         |                         |
| Limited liability company | PVCP China Company Limited                         | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| Limited liability company | PVCP China Real Estate Brokerage Company Limited   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| Limited liability company | Beau Village Limited                               | MEE                          | 44,00%                  | 40,00%                  |
|                           | <b>TOURISME</b>                                    |                              |                         |                         |
|                           | <b>Tourisme France</b>                             |                              |                         |                         |
| SARL                      | Clubhotel                                          | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SASU                      | La France du Nord au Sud                           | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA                        | Clubhotel Multivacances                            | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA                        | Compagnie Hôtelière Pierre & Vacances              | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC                       | Commerce Patrimoine Cap Esterel                    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | Orion                                              | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | Pierre & Vacances Esterel Développement            | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA                        | PV-CP Distribution                                 | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | Pierre & Vacances Rénovation Tourisme              | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | PV-CP City                                         | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | PV-CP Holding Exploitation                         | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | PV-CP Gestion Exploitation                         | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | PV Résidences & Resorts France                     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | SET Pierre & Vacances Guadeloupe                   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | SET Pierre & Vacances Martinique                   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SARL                      | SGRT                                               | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC                       | SICE                                               | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SARL                      | Maeva Gestion                                      | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC                       | Société Hôtelière de l'Anse à la Barque            | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA                        | Sogire                                             | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                           | <b>Villages Nature</b>                             |                              |                         |                         |
| SAS                       | Villages Nature Tourisme                           | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
|                           | <b>Adagio</b>                                      |                              |                         |                         |
| SAS                       | Adagio                                             | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SAS                       | Adagio Formations & Prestation de Services         | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
|                           | <b>Center Parcs</b>                                |                              |                         |                         |
| SAS                       | Center Parcs Resorts France                        | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC                       | Domaine du Lac de l'Ailette                        | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |

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

| Forme<br>Juridique | Sociétés                                          | Méthode<br>de consolidation<br>(1) | % intérêt<br>au 30/09/2019 | % intérêt<br>au 30/09/2018 |
|--------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                    | <b>IMMOBILIER</b>                                 |                                    |                            |                            |
|                    | <b>Immobilier France</b>                          |                                    |                            |                            |
| SNC                | Biarritz Loisirs                                  | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Belle Dune Clairière                              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Bois de la Mothe Chandenier Cottages              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Bois de la Mothe Chandenier Equipements           | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Bois de la Mothe Chandenier Foncière              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Bois Francs Equipements                           | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Caen Meslin Loisirs                               | MEE                                | 40,00%                     | 40,00%                     |
| SNC                | Colmar Loisirs                                    | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Avoriaz Téléphérique                              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Flaine Montsoleil Centre                          | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Flaine Montsoleil Extension                       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Boulou                            | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Charleval                         | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Bassan                         | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Bracieux                       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Cavillargues                   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Cevennes - St Privat des Vieux | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Gorfaron                       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales d'Izon                            | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Jonquières                     | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Juvignac                       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |

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

| Forme<br>Juridique | Sociétés                                         | Méthode<br>de consolidation<br>(1) | % intérêt<br>au 30/09/2019 | % intérêt<br>au 30/09/2018 |
|--------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                    | Immobilier France (suite 1)                      |                                    |                            |                            |
| SCI                | Les Senioriales de la Celle                      | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de la Côte d'Azur - Grasse       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Medis                         | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Nandy                         | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Pont Aven                     | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Pringy                        | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Rambouillet                   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Soulac                        | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Vias                          | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales des Landes - Hirx                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville Cenon                   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville de Luce                 | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville de Marseille - St Loup  | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en ville de Saint Ave            | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SCI                | Les Senioriales en Ville de Saint Avertin        | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville d'Emerainville          | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville Manosque                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville de Mions                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Pollestres                    | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Ville de Nîmes                   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Ville de Castanet                | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SNC                | Les Senioriales Ville de Dijon                   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Les Senioriales Ville de Tourcoing               | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SCI                | Les Senioriales du Pomic                         | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Ville de St Etienne              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Ville de Soustons                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Ville de Rillieux la Pape        | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville de Fontenay-aux-Roses   | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie      | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville de Pessac               | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville du Teich                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales de la Rochelle Laleu             | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville de Cavillon             | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | SCI Les Senioriales de Pourrières                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales de Mordelles                     | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Les Senioriales en ville de Saint Palais sur Mer | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville de Noisy Le Grand       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Les Senioriales en Ville de Sannois              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1                   | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SCCV               | SCCV Palaiseau RT                                | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SAS                | Les Villages Nature de Val d'Europe              | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SCCV               | Nantes Russeil                                   | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SARL               | Peterhof II                                      | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |

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

| Forme Juridique | Sociétés                                                     | Méthode de consolidation (1) | % intérêt au 30/09/2019 | % intérêt au 30/09/2018 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | <b>IMMOBILIER</b>                                            |                              |                         |                         |
|                 | <b>Immobilier France (suite 2)</b>                           |                              |                         |                         |
| SA              | Pierre & Vacances Conseil Immobilier                         | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SARL            | Pierre & Vacances Courtage                                   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA              | Pierre & Vacances Développement                              | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS             | Pierre & Vacances Senioriales Promotion et Commercialisation | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS             | Pierre & Vacances Senioriales Exploitation                   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Presqu'île de La Touques                                     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS             | Foncière Presqu'île de La Touques                            | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SNC             | CP Centre Est                                                | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS             | Tourisme et Rénovation                                       | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Villages Nature Hébergements                                 | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SNC             | SNC Villages Nature Hébergements II                          | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SNC             | SNC Villages Nature Equipements I                            | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SNC             | SNC Villages Nature Equipements II                           | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SNC             | Nature hébergement I                                         | MEE                          | 37,50%                  | 37,50%                  |
| SARL            | Villages Nature Management                                   | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
|                 | <b>Center Parcs</b>                                          |                              |                         |                         |
| SNC             | Ailette Equipement                                           | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Bois des Harcholins Foncière                                 | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Bois des Harcholins Spa                                      | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Bois des Harcholins Village II                               | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Bois Francs Hébergements                                     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Roybon Cottages                                              | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Roybon Equipements                                           | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                 | <b>AUTRES</b>                                                |                              |                         |                         |
| SAS             | Pierre & Vacances Investissement 24                          | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS             | Pierre & Vacances Marques                                    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |

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

| Forme Juridique | Sociétés                                    | Pays        | Méthode de consolidation (1) | % Intérêt au 30/09/2019 | % Intérêt au 30/09/2018 |
|-----------------|---------------------------------------------|-------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | <b>HOLDING</b>                              |             |                              |                         |                         |
|                 | <b>Center Parcs</b>                         |             |                              |                         |                         |
| NV              | Center Parcs Europe                         | Pays-Bas    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Deutschland Kunden-Center      | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Germany                        | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | Center Parcs Germany Holding                | Pays-Bas    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Medebach Beteiligungs          | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | Center Parcs NL Holding                     | Pays-Bas    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | Center Parcs Participations                 | Pays-Bas    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH & Co       | Center Parcs Service                        | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | Center Parcs Sunparks                       | Pays-Bas    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Pierre & Vacances Center Parcs Suisse       | Suisse      | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | PVCP Support Services                       | Pays-Bas    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | PVCP Holding Germany GmbH                   | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                 | <b>TOURISME</b>                             |             |                              |                         |                         |
|                 | <b>Center Parcs</b>                         |             |                              |                         |                         |
| NV              | Center Parcs België                         | Belgique    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Bungalowpark Allgau            | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Bungalowpark Bispingen         | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Bungalowpark Bostalsee         | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Entwicklungsgesellschaft       | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Bungalowpark Heilbachsee       | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland     | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Leisure Deutschland            | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Sunparks Bungalowpark Nordseeküste          | Allemagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA              | Foncière Loisirs Vielsalm                   | Belgique    | MEE                          | 19,64%                  | 19,64%                  |
| NV              | Center Parcs Ardennen                       | Belgique    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| NV              | Sunparks Vielsalm                           | Belgique    | MEE                          | 19,64%                  | 19,64%                  |
| NV              | Sunparks Leisure                            | Belgique    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                 | <b>Adagio</b>                               |             |                              |                         |                         |
| GmbH            | Adagio Deutschland                          | Allemagne   | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| Ltd             | Adagio Hotels UK                            | Royaume Uni | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| GmbH            | New City Aparthotels Betriebs               | Autriche    | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SARL            | New City Suisse                             | Suisse      | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| Srl             | Adagio Italia                               | Italie      | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SA              | Pierre & Vacances Exploitation Belgique     | Belgique    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                 | <b>Orion</b>                                |             |                              |                         |                         |
| SL              | SET Orion                                   | Espagne     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                 | <b>Tourisme autres</b>                      |             |                              |                         |                         |
| Srl             | Pierre & Vacances Italia                    | Italie      | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| Ltd             | P&V Sales & Marketing UK                    | Royaume Uni | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SL              | Pierre & Vacances Maeva Distribution España | Espagne     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SL              | SET Pierre & Vacances España                | Espagne     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |

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



| Forme Juridique | Sociétés                                                       | Pays      | Méthode de consolidation (1) | % Intérêt au 30/09/2019 | % Intérêt au 30/09/2018 |
|-----------------|----------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | <b>IMMOBILIER</b>                                              |           |                              |                         |                         |
| SL              | Bonavista de Bonmont                                           | Espagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SL              | Pierre & Vacances Développement España                         | Espagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SL              | Pierre & Vacances Inversion Inmobiliaria                       | Espagne   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| Srl             | Résidence City                                                 | Italie    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                 | <b>AUTRES</b>                                                  |           |                              |                         |                         |
| BV              | Beheer Recreatiepark Zandvoort                                 | Pays-Bas  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee | Allemagne | IG                           | 90,00%                  | 90,00%                  |
| GmbH            | Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien                      | Allemagne | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | Multi Resorts Holding                                          | Pays-Bas  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | Center Parcs Development                                       | Pays-Bas  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed                        | Pays-Bas  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | PV-CP China Holding B.V                                        | Pays-Bas  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS             | Pierre & Vacances Maroc                                        | Maroc     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |

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

## INFORMATION SECTORIELLE

Basée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle se décline d'une part en une activité Touristique et d'autre part en une activité Immobilière. Ce découpage reflète l'organisation opérationnelle des activités du Groupe en termes de direction et de pilotage opérationnel.

Le Groupe développe ses activités à travers deux métiers complémentaires :

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

Au sein de chaque secteur, une organisation par pays assure le suivi opérationnel des activités. Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 958 113 milliers d'euros, et à 455 459 milliers d'euros.

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

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

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

### Note 3 – Informations par secteur opérationnel

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014, en application de la norme IFRS 11, le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs consolide désormais selon la méthode de la mise en équivalence l'ensemble des sociétés dans lesquelles il exerce un contrôle conjoint avec des partenaires. Ces entités étaient auparavant consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Cette modification affecte tous les postes des états financiers, sans incidence sur le résultat net de la période.

Par ailleurs, le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs continue d'appliquer la méthode de l'intégration proportionnelle dans son reporting opérationnel interne, cette dernière permettant une meilleure appréciation de la performance économique du Groupe et des indicateurs clés.

Pour cette raison, le Groupe continue d'utiliser la méthode de l'intégration proportionnelle dans la publication de l'information sectorielle présentée en annexe des comptes consolidés, ainsi qu'au niveau du rapport de gestion qui intègre également un tableau de réconciliation avec le compte de résultat aux normes IFRS.

L'incidence de l'application d'IFRS 11 est par ailleurs indiquée à la droite du tableau présenté ci-après, permettant de faire le lien avec les données publiées dans les états financiers consolidés.

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

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

| (en milliers d'euros)                        | 2017/2018 |              |             |                                |                  |           |
|----------------------------------------------|-----------|--------------|-------------|--------------------------------|------------------|-----------|
|                                              | TOURISME  | IMMOBILIER** | Non affecté | TOTAL reporting opérationnel * | Incidence IFRS11 | Total**   |
| Chiffre d'affaires de l'activité             | 1 383 266 | 179 355      | -           | 1 562 621                      | -89 199          | 1 473 422 |
| Chiffre d'affaires entre groupes d'activités | -26 812   | -12 854      | -           | -39 666                        | 969              | -38 697   |
| Chiffre d'affaires externe                   | 1 356 454 | 166 501      | 0           | 1 522 955                      | -88 230          | 1 434 725 |
| Résultat Opérationnel courant**              | 20 082    | -10 240      | 0           | 9 842                          | 7 839            | 17 681    |
| Autres charges et produits opérationnels     | -2 901    | -652         | -1 123      | -4 676                         | 22               | -4 654    |
| Résultat Opérationnel **                     | 17 181    | -10 892      | -1 123      | 5 166                          | 7 861            | 13 027    |
| Charges d'amortissement                      | -43 784   | -253         | 0           | -44 037                        | 1 911            | -42 126   |
| Investissements corporels et incorporels     | 41 548    | 22 741       | 9 363       | 73 652                         | -3 651           | 70 001    |
| Actifs non courants                          | 526 771   | 57 022       | 143 449     | 727 242                        | -34 168          | 693 074   |
| Actifs courants**                            | 277 228   | 393 180      | 166 545     | 836 953                        | -41 245          | 795 708   |
| Total actifs**                               | 803 999   | 450 202      | 309 994     | 1 564 195                      | -75 413          | 1 488 782 |
| Passifs non courants                         | 19 186    | 2 594        | 367 365     | 389 145                        | 6 446            | 395 591   |
| Passifs courants                             | 542 855   | 227 907      | 119 277     | 890 039                        | -82 662          | 807 377   |
| Total passifs hors capitaux propres          | 562 041   | 230 501      | 486 642     | 1 279 184                      | -76 216          | 1 202 968 |

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

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

# ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

## Note 4 – Ecart d'acquisition

| (en milliers d'euros)                  | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Tourisme Europe                        | 138 226        | 138 226        |
| Les Senioriales                        | 18 926         | 18 926         |
| Pierre & Vacances Développement        | 1 463          | 1 463          |
| Pierre & Vacances Développement España | 336            | 336            |
| <b>Total en valeur nette</b>           | <b>158 951</b> | <b>158 951</b> |

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test systématique de dépréciation au 30 septembre 2019, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.10 et 6. Les tests réalisés n'ont pas mis en évidence la nécessité de constater une dépréciation pour l'exercice 2018/2019. Il en était de même au 30 septembre 2018.

### Valeurs nettes à la clôture de l'exercice :

| (en milliers d'euros)     | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Valeurs brutes            | 181 640        | 181 640        |
| Pertes de valeur cumulées | -22 689        | -22 689        |
| <b>Valeurs nettes</b>     | <b>158 951</b> | <b>158 951</b> |

## Note 5 – Immobilisations incorporelles

| (en milliers d'euros)                     | Marques        | Autres<br>immobilisations<br>incorporelles | Total<br>immobilisations<br>incorporelles |
|-------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Au 30 septembre 2017</b>               |                |                                            |                                           |
| Valeurs brutes                            | 105 777        | 65 569                                     | 171 346                                   |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -3 734         | -45 462                                    | -49 196                                   |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>102 043</b> | <b>20 107</b>                              | <b>122 150</b>                            |
| <b>Variations</b>                         |                |                                            |                                           |
| Acquisitions                              | -              | 12 464                                     | 12 464                                    |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -              | -3 876                                     | -3 876                                    |
| Dotations aux amortissements              | -              | -6 161                                     | -6 161                                    |
| Reclassements                             | -              | 30                                         | 30                                        |
| <b>Total des variations de l'exercice</b> | <b>-</b>       | <b>2 457</b>                               | <b>2 457</b>                              |
| <b>Au 30 septembre 2018</b>               |                |                                            |                                           |
| Valeurs brutes                            | 105 777        | 72 771                                     | 178 548                                   |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -3 734         | -50 207                                    | -53 941                                   |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>102 043</b> | <b>22 564</b>                              | <b>124 607</b>                            |
| <b>Variations</b>                         |                |                                            |                                           |
| Acquisitions                              | -              | 13 431                                     | 13 431                                    |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -              | -1 845                                     | -1 845                                    |
| Dotations aux amortissements              | -              | -5 267                                     | -5 267                                    |
| Reclassements                             | -              | -243                                       | -243                                      |
| <b>Total des variations de l'exercice</b> | <b>-</b>       | <b>6 076</b>                               | <b>6 076</b>                              |
| <b>Au 30 septembre 2019</b>               |                |                                            |                                           |
| Valeurs brutes                            | 105 777        | 84 018                                     | 189 795                                   |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -3 734         | -55 378                                    | -59 112                                   |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>102 043</b> | <b>28 640</b>                              | <b>130 683</b>                            |

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2019 correspondent :

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

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.11 « Immobilisations incorporelles »), un test de dépréciation a été réalisé au 30 septembre 2019 pour chacune des marques inscrites au bilan. Ces tests n'ont pas conduit le Groupe à constater de dépréciation sur les marques au cours de l'exercice 2018/2019.

- au poste «**Autres immobilisations incorporelles**» pour 28 640 milliers d'euros. La variation provient essentiellement :
  - de 13 431 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
    - aux sites web du Groupe (4 140 milliers d'euros),
    - des solutions informatiques développées par le groupe (2 716 milliers d'euros), aux renouvellement de serveurs (796 milliers d'euros) et de licences (362 milliers d'euros),
    - à la base de suivi clientèle (2 359 milliers d'euros),
    - au développement de nouvelles solutions de gestions pour les propriétaires et à l'activité des mandats de gestion auprès de propriétaires individuels sous la marque Maeva.com (417 milliers d'euros),
    - à des projets pour les services financiers et ressources humaines du groupe (1 051 milliers d'euros),
    - à divers projets informatiques pour 1 590 milliers d'euros,
  - de 1 845 milliers d'euros de cessions de solutions informatiques.

#### **Contrats de location financement :**

Au 30 septembre 2019, la valeur nette des immobilisations incorporelles comprend un montant de 266 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 367 milliers d'euros au 30 septembre 2018. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 288 milliers d'euros au 30 septembre 2019 contre 394 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 18 «Dettes financières»).

Au 30 septembre 2019, la poste « Contrats de location financement » comprend essentiellement des solutions informatiques.

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

Les marques et les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, soit au 30 septembre de chaque année.

Comme indiqué dans les notes 1.10 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.11 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

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

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

- à l'évolution du chiffre d'affaires qui, lui, varie en fonction de l'offre, des taux d'occupation, des prix moyens de ventes et de la stratégie de distribution, dans un contexte de montée en gamme des produits touristiques ;
- à la mise en œuvre de plans d'optimisation des coûts opérationnels et des fonctions supports ;
- et enfin à la politique sélective de renouvellement des baux permettant notamment une diminution des charges de loyers.

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

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

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

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

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

L'affectation des écarts d'acquisition et des marques aux différentes UGT ainsi identifiées se présente comme suit au 30 septembre 2019 et 2018.

| (en milliers d'euros)       | 30/09/2019          |                |                | 30/09/2018          |                |                |
|-----------------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|
|                             | Ecart d'acquisition | Marque         | Total          | Ecart d'acquisition | Marque         | Total          |
| Tourisme Europe             | 138 226             | 100 003        | 238 229        | 138 226             | 100 003        | 238 229        |
| Les Senioriales             | 18 926              | 2 040          | 20 966         | 18 926              | 2 040          | 20 966         |
| Autres Groupes d'UGT        | 1 799               | -              | 1 799          | 1 799               | -              | 1 799          |
| <b>Total valeurs nettes</b> | <b>158 951</b>      | <b>102 043</b> | <b>260 994</b> | <b>158 951</b>      | <b>102 043</b> | <b>260 994</b> |

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

|                                                                        | UGT "Tourisme Europe"                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taux de croissance perpétuelle                                         | 1,5%<br>(identique au 30 septembre 2018)                                                                                                                                                                                    |
| Taux d'actualisation utilisé                                           | 8,5%<br>(identique au 30 septembre 2018)                                                                                                                                                                                    |
| Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle | Une augmentation et une baisse d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle ont un impact de respectivement +7% et -6% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation. |
| Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation           | Une augmentation et une baisse d'un point du taux d'actualisation ont un impact de respectivement -14% et +19% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.              |
| Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation              | Une augmentation et une baisse d'un pour cent du taux d'occupation ont un impact de respectivement +11% et -11% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.             |
| Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente            | Une augmentation et une baisse d'un pour cent du prix moyen de vente ont un impact de respectivement +10% et -10% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.           |
| Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge                  | Une augmentation et une baisse d'un pour cent du taux de marge ont un impact de respectivement +13% et -13% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.                 |

Au 30 septembre 2019, les tests de sensibilité aux hypothèses clés communiquées ci-dessus ne conduisent pas à constater de dépréciation, la valeur d'utilité des UGT restant supérieures à leur valeur comptable.

La valeur des écarts d'acquisition et des actifs incorporels et corporels affectés à l'activité Tourisme Europe, n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que le taux d'occupation ne baisse pas de plus de 4,9 pour cent, le prix moyen de vente de plus de 5,8 pour cent, ou le taux de marge opérationnelle de plus de 4,3 pour cent.

Concernant Les Senioriales, un taux d'actualisation de 9,0% a été retenu. Les tests de sensibilité sur les hypothèses de taux de croissance perpétuelle et de taux d'actualisation conduisent à des résultats très proches de ceux obtenus sur l'activité Tourisme Europe.



## Note 7 – Immobilisations corporelles

| (en milliers d'euros)                     | Terrains      | Constructions  | Agencements et installations | Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours | Total immobilisations corporelles |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Au 30 septembre 2017</b>               |               |                |                              |                                                                |                                   |
| Valeurs brutes                            | 20 744        | 240 003        | 278 673                      | 154 421                                                        | 693 841                           |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -3 170        | -111 149       | -207 751                     | -114 088                                                       | -436 158                          |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>17 574</b> | <b>128 854</b> | <b>70 922</b>                | <b>40 333</b>                                                  | <b>257 683</b>                    |
| <b>Variations</b>                         |               |                |                              |                                                                |                                   |
| Acquisitions                              | 458           | 1 570          | 16 528                       | 38 981                                                         | 57 537                            |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -51           | 79             | -538                         | -118                                                           | -628                              |
| Dotations aux amortissements              | -578          | -8 438         | -18 880                      | -7 590                                                         | -35 486                           |
| Reclassements                             | 19            | 2 507          | 1 166                        | -4 111                                                         | -419                              |
| <b>Total des variations de l'exercice</b> | <b>-152</b>   | <b>-4 282</b>  | <b>-1 724</b>                | <b>27 162</b>                                                  | <b>21 004</b>                     |
| <b>Au 30 septembre 2018</b>               |               |                |                              |                                                                |                                   |
| Valeurs brutes                            | 21 125        | 243 509        | 292 152                      | 187 599                                                        | 744 385                           |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -3 703        | -118 937       | -222 954                     | -120 104                                                       | -465 698                          |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>17 422</b> | <b>124 572</b> | <b>69 198</b>                | <b>67 495</b>                                                  | <b>278 687</b>                    |
| <b>Variations</b>                         |               |                |                              |                                                                |                                   |
| Acquisitions                              | 1 934         | 14 485         | 27 084                       | 1 037                                                          | 44 540                            |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -322          | -213           | -59                          | -214                                                           | -808                              |
| Entrée de périmètre                       | 0             | 0              | 0                            | 15                                                             | 15                                |
| Dotations aux amortissements              | -430          | -8 329         | -17 100                      | -8 422                                                         | -34 281                           |
| Reclassements                             | 0             | 858            | 3 158                        | -3 818                                                         | 198                               |
| <b>Total des variations de l'exercice</b> | <b>1 182</b>  | <b>6 801</b>   | <b>13 083</b>                | <b>-11 402</b>                                                 | <b>9 664</b>                      |
| <b>Au 30 septembre 2019</b>               |               |                |                              |                                                                |                                   |
| Valeurs brutes                            | 22 737        | 257 927        | 321 976                      | 183 180                                                        | 785 820                           |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -4 133        | -126 554       | -239 695                     | -127 087                                                       | -497 469                          |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>18 604</b> | <b>131 373</b> | <b>82 281</b>                | <b>56 093</b>                                                  | <b>288 351</b>                    |

Les immobilisations corporelles, d'une valeur nette comptable de 288 351 milliers d'euros au 30 septembre 2019, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 211 242 milliers d'euros (dont 90 680 milliers d'euros correspondant aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette), constitué principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages.

Les principales variations de l'exercice proviennent :

- des investissements pour un montant de 26 467 milliers d'euros, visant à l'amélioration du mix produit de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 10 310 milliers d'euros pour les villages allemands, 5 750 milliers d'euros pour les villages français, 5 368 milliers d'euros pour les villages néerlandais, et 5 038 milliers d'euros pour les villages belges ;
- des dotations aux amortissements sur la période de 23 366 milliers d'euros ;
- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe** pour une valeur nette de 71 934 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.  
Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 16 245 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation du parc exploité.  
Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice est de 10 146 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues. Au 30 septembre 2019, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

#### Contrats de location financement :

Au 30 septembre 2019, la valeur nette des immobilisations corporelles comprend un montant de 94 632 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 97 485 milliers d'euros au 30 septembre 2018. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 99 024 milliers d'euros au 30 septembre 2019 contre 100 358 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 18 «Dettes financières»).

Au 30 septembre 2019, le poste « Contrats de location financement » comprend essentiellement les équipements centraux du Domaine Center Parcs du Lac d'Ailette pour 90 680 milliers d'euros ; la dette financière correspondante est de 96 357 milliers d'euros.

#### Note 8 – Titres mis en équivalence

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

Au 30 septembre 2019, les sociétés consolidées par mise en équivalence sont les suivantes :

- Les entités du Groupe Adagio (50%) ;
- Les entités du Groupe Villages Nature (50%, à l'exception de la SNC Nature Hébergements 1)
- La SNC Nature Hébergements 1 (37,5%) ;
- La SAS Foncière Presqu'île de la Touques (50%) ;
- La Financière Saint-Hubert SARL (55%) ;
- Les Séniories Ville de Castanet (50%) ;
- Les Séniories Ville de Tourcoing (50%) ;
- Les Séniories Ville de Cesson Sevigné (50%) ;
- Les Séniories en Ville de Fontenay aux Roses 50%) ;
- Les Séniories en ville de Saint Avé (50%) ;
- Les Séniories de Nancy (50%) ;
- SCCV Les Séniories en ville de Schiltigheim (50%) ;
- SCCV Les Senioriales d'Angers (50%) ;
- Immalliance Seniors Le Pin (50%)
- Beau Village Limited (44%) confère note 2.1 sur les principaux faits marquants de l'exercice au titre des Accords stratégiques en Chine;
- SCCV Nantes Russeil (50%) ;
- SNC Caen Meslin (40%) ;
- SCCV Palaiseau RT(50%) ;
- SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1 (50%) ;

| (en milliers d'euros)                             | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Beau Village limited                              | 3 966         | 791           |
| Adagio                                            | 12 182        | 8 325         |
| Les Séniories                                     | 1 350         | 1 114         |
| Autres coentreprises                              | 686           | 380           |
| <b>Valeur nette des titres mis en équivalence</b> | <b>18 184</b> | <b>10 610</b> |

Au cours de l'exercice 2018/2019, la société Beau Village Limited a enregistré une augmentation de capital faisant suite à l'entrée de deux nouveaux investisseurs chinois (cf note 2 sur les faits marquants). Dès lors, la participation du Groupe dans cette structure (44%) a été réévaluée et portée à 3 966 milliers d'euros à fin septembre 2019.

Par ailleurs, certaines coentreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit essentiellement des sociétés Villages Nature.

Pour ces dernières, une provision pour titres négatifs a été reconnue dans les comptes consolidés du groupe. Elle s'élève à 43 684 milliers d'euros au 30 septembre 2019.

#### • Informations financières résumées des principales co-entreprises

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

##### ◦ Compte de résultat 2018/2019

| Compte de résultat synthétique des coentreprises<br>(données présentées à 100%) | Adagio        | Villages<br>Nature | Autres        |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Chiffres d'affaires                                                             | 99 448        | 62 267             | 23 892        |
| Achats et services extérieurs                                                   | -63 081       | -54 794            | -21 542       |
| Charges de personnel                                                            | -22 239       | -8 093             | 0             |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions                               | -2 720        | -9 975             | -819          |
| Autres charges et produits d'exploitation                                       | -240          | -1 106             | 326           |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>                                            | <b>11 168</b> | <b>-11 701</b>     | <b>1 803</b>  |
| Autres charges et produits opérationnels                                        | -87           | -99                | 0             |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                                                    | <b>11 081</b> | <b>-11 800</b>     | <b>1 803</b>  |
| Coût de l'endettement financier net                                             | -5            | -3 674             | -568          |
| Autres charges et produits financiers                                           | 444           | -886               | 0             |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                                       | <b>439</b>    | <b>-4 560</b>      | <b>-561</b>   |
| Charges Impôts                                                                  | -3 756        | 413                | -37           |
| <b>RESULTAT NET (données à 100%)</b>                                            | <b>7 764</b>  | <b>-15 947</b>     | <b>-2 080</b> |
| Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)                                   | 50%           | 50%                | n/a           |
| Quote-part de résultat revenant au groupe                                       | 3 882         | -7 973             | -2 246        |

Total

-6 337

Outre le résultat réalisé par des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, l'agrégat du compte de résultat « Quote-part du résultat net des mises en équivalence » inclut également l'incidence des accords stratégiques en Chine conclus au cours de l'exercice 2018/2019 (cf note 2.1 – « Faits marquants »).

## Compte de résultat 2017/2018

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

|                                                   | Adagio       | Villages<br>Nature | Autres       |
|---------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Chiffres d'affaires                               | 90 683       | 85 174             | 44 379       |
| Achats et services extérieurs                     | -58 688      | -77 788            | -39 283      |
| Charges de personnel                              | -19 826      | -8 896             | 0            |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | -1 982       | -21 387            | -922         |
| Autres charges et produits d'exploitation         | -1 272       | -2 188             | 144          |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>              | <b>8 916</b> | <b>-25 085</b>     | <b>4 318</b> |
| Autres charges et produits opérationnels          | -46          | 1                  | 0            |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                      | <b>8 870</b> | <b>-25 084</b>     | <b>4 318</b> |
| Coût de l'endettement financier net               | -36          | -2 460             | 213          |
| Autres charges et produits financiers             | 71           | -1 984             | -269         |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                         | <b>35</b>    | <b>-4 444</b>      | <b>-56</b>   |
| Charges impôts                                    | -2 674       | -10 195            | 232          |
| <b>RESULTAT NET (données à 100%)</b>              | <b>6 231</b> | <b>-39 723</b>     | <b>4 494</b> |
| Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)     | 50%          | 50%                | 42%          |
| Quote-part de résultat revenant au groupe         | 3 115        | -19 862            | 1 896        |

**Total**

**-14 851**

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

*En milliers d'euros*

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

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

○ Bilan au 30 septembre 2018 (données financières à 100%)

*En milliers d'euros*

| ACTIF                   | Adagio        | Villages<br>Nature | Autres<br>coentreprises |
|-------------------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| ACTIFS NON COURANTS     | 29 388        | 105 410            | 2 067                   |
| ACTIFS COURANTS         | 52 796        | 176 909            | 68 542                  |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b> | <b>82 184</b> | <b>282 319</b>     | <b>70 609</b>           |

| PASSIF                 | Adagio        | Villages<br>Nature | Autres<br>coentreprises |
|------------------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| Capitaux propres       | 16 743        | -55 575            | 3 924                   |
| PASSIFS NON COURANTS   | 3 259         | 47 231             | 704                     |
| PASSIFS COURANTS       | 62 182        | 290 663            | 65 981                  |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b> | <b>82 184</b> | <b>282 319</b>     | <b>70 609</b>           |

## Note 9 – Titres de participation non consolidés

| (en milliers d'euros) | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|-----------------------|------------|------------|
| Valeurs brutes        | 437        | 1 623      |
| Dépréciations         | -          | -          |
| Valeurs nettes        | 437        | 1 623      |

Les « Titres de participation non consolidés » présente une diminution de 1 186 milliers d'euros faisant essentiellement suite à la vente de 10% du capital des sociétés Gran Dorado Zandvoort BV, Gran Dorado Port Zélande BV et Medebach Park BV détenus par la société Multi Resorts Holding BV pour 1 552 milliers d'euros.

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

## Note 10 – Autres actifs financiers non courants

| (en milliers d'euros)                             | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|---------------------------------------------------|------------|------------|
| Prêts et autres immobilisations financières bruts | 38 565     | 45 762     |
| Dépréciations                                     | - 774      | - 285      |
| Total                                             | 37 791     | 45 477     |

Les « Prêts et autres immobilisations financières », dont la valeur nette comptable au 30 septembre 2019 s'élève à 37 791 milliers d'euros, comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.

La diminution du poste de 7 197 milliers d'euros fait essentiellement suite au remboursement de dépôt de garantie.

## Note 11 – Stocks et encours

Comme mentionné dans la note 1.2 Evolution du référentiel comptable (IAS 23 – Coûts d'emprunts), le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur ses opérations immobilières. Cette clarification du 7 décembre 2018 du Comité d'Interprétation des normes IFRS étant d'application rétrospective, l'annulation des frais financiers stockés jusqu'alors a conduit le Groupe à impacter le compte de résultat et le bilan des périodes comparatives présentées.

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

| (en milliers d'euros)               | 30/09/2019     | 30/09/2018<br>proforma * |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------|
| Encours*                            | 154 786        | 138 993                  |
| Produits finis                      | 16 908         | 35 487                   |
| <b>Programmes immobiliers bruts</b> | <b>171 694</b> | <b>174 480</b>           |
| Dépréciations                       | -2 408         | -1 662                   |
| <b>Programmes immobiliers nets</b>  | <b>169 286</b> | <b>172 818</b>           |
| Stocks divers                       | 8 415          | 7 533                    |
| <b>Total</b>                        | <b>177 701</b> | <b>180 351</b>           |

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

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

| (en milliers d'euros)                                                  | Pays      | Stocks<br>30/09/2018* | Total des<br>augmentations | Total des<br>diminutions | Stocks<br>30/09/2019 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|
| Center Parcs - Roybon                                                  | France    | 40 370                | 347                        |                          | 40 717               |
| Programmes immobilier Sénioriales                                      | France    | 40 939                | 46 049                     | -46 592                  | 40 396               |
| Center Parcs Sud Ouest                                                 | France    | 11 138                | 11 218                     |                          | 22 356               |
| Meribel Ravines                                                        | France    | 17 707                | 17 537                     | -20 420                  | 14 824               |
| Center Parcs Bois Francs Foncière                                      | France    | 6 395                 | 3 403                      | -2 146                   | 7 652                |
| Empuriabrava                                                           | Espagne   | 5 746                 | 5 964                      | -5 746                   | 5 964                |
| PV Aime La Plagne                                                      | France    | 5 248                 | 684                        | -25                      | 5 907                |
| Presqu'île de la Touques                                               | France    | 4 751                 | 1 144                      | -909                     | 4 986                |
| Center Parcs Poligny (Jura)                                            | France    | 4 884                 | 0                          | 0                        | 4 884                |
| Center Parcs Le Rousset (Saône et Loire)                               | France    | 4 769                 | 0                          | 0                        | 4 769                |
| Avoriaz Crozats                                                        | France    | 4 316                 | 4 875                      | -4 903                   | 4 289                |
| Salou                                                                  | Espagne   | 7 660                 | 14 388                     | -19 300                  | 2 748                |
| Belle Dune Village                                                     | France    | 268                   | 1 826                      | 0                        | 2 094                |
| Dhuizon Loisirs                                                        | France    | 356                   | 989                        | -365                     | 980                  |
| Center Parcs - Kempervennen                                            | Pays-Bas  | 0                     | 599                        | 0                        | 599                  |
| Center Parcs - Huttenheugte                                            | Pays-Bas  | 0                     | 581                        | 0                        | 581                  |
| Center Parcs Bois Harcholins                                           | France    | 2 859                 | 50                         | -2 374                   | 535                  |
| Boisroger                                                              | France    | 511                   | 0                          | 0                        | 511                  |
| Manilva                                                                | Espagne   | 529                   | 0                          | -46                      | 483                  |
| Center Parcs Heilbachsee                                               | Allemagne | 0                     | 19 763                     | -19 303                  | 460                  |
| Center Parcs - Heiderbos                                               | Pays-Bas  | 0                     | 349                        | 0                        | 349                  |
| Center Parcs - Meerdal                                                 | Pays-Bas  | 0                     | 338                        | 0                        | 338                  |
| Flaine Montsoleil Centre                                               | France    | 398                   | 1                          | -66                      | 333                  |
| Center Parcs - Bois de la Mothe Chandenier                             | France    | 1 357                 | 73                         | -1 197                   | 233                  |
| De Haan                                                                | Belgique  | 1 371                 | 0                          | -1 371                   | 0                    |
| Center Parcs Nordseeküste                                              | Allemagne | 1 152                 | 0                          | -1 152                   | 0                    |
| Center Parcs Eifel                                                     | Allemagne | 569                   | 0                          | -569                     | 0                    |
| Lille loisirs                                                          | France    | 271                   | 7 149                      | -7 420                   | 0                    |
| Center Parcs Port Zelande                                              | Pays-Bas  | 235                   | 0                          | -235                     | 0                    |
| Center Parcs Vielsalm                                                  | Belgique  | 2                     | 0                          | -2                       | 0                    |
| Divers programmes immobiliers<br>(individuellement inférieurs à 200K€) |           | 10 676                | 75 042                     | -81 016                  | 4 705                |
| <b>Valeur totale des stocks immobiliers</b>                            |           | <b>174 480</b>        | <b>212 370</b>             | <b>-215 156</b>          | <b>171 694</b>       |

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

L'augmentation de la valeur brute des stocks immobiliers inclut notamment des acquisitions de terrain pour un montant de 6 006 milliers d'euros (dont 1 855 milliers d'euros au titre du programme Center Parcs Sud-Ouest, 1 630 milliers d'euros au titre du programme Senioriales de la Rochelle la Palice, 1 351 milliers d'euros au titre du programme Senioriales en ville de Pessac et 947 milliers d'euros au titre du programme Senioriales en ville de Cavaillon).

A noter que le groupe Pierre et Vacances Center Parcs dispose de stocks relatifs au programme Center Parcs de Roybon. Le 21 novembre 2018, le Conseil d'Etat a validé le pourvoi du Groupe en cassant l'arrêt par lequel la Cour Administrative d'Appel de Lyon avait annulé l'autorisation loi sur l'eau.

Le 21 mai 2019, cette même Cour a ordonné une expertise sur la superficie des zones humides impactées par le projet et sur celles proposées en compensation.

Le Groupe est confiant sur les futures conclusions de cette expertise qui devraient apporter des réponses techniques positives aux interrogations de la Cour d'Appel.



### Note 13 - Clients et comptes rattachés

| (en milliers d'euros)          | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Immobilier                     | 143 220        | 146 196        |
| Tourisme                       | 109 001        | 92 718         |
| Prestations de services        | 8 638          | 5 480          |
| <b>Créances clients brutes</b> | <b>260 859</b> | <b>244 394</b> |
| Immobilier                     | -362           | -1 623         |
| Tourisme                       | -5 965         | -4 370         |
| Prestations de services        | -2 174         | -2154          |
| <b>Dépréciations</b>           | <b>-8 501</b>  | <b>-8 147</b>  |
| <b>Total</b>                   | <b>262 358</b> | <b>236 247</b> |

Au 30 septembre 2019, la valeur nette des créances clients et comptes rattachés augmente de 16 111 milliers d'euros.

Cette augmentation est principalement imputable à l'activité touristique pour 14 688 milliers d'euros.

L'échéancier des créances clients et comptes rattachés est présenté en note 24.

### Note 14 – Autres actifs courants

#### 14.1 – Autres actifs courants

| (en milliers d'euros)               | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Avances et acomptes versés          | 26 454         | 35 816         |
| Etats – impôts et taxes             | 62 405         | 81 350         |
| Autres créances                     | 47 330         | 37 553         |
| <b>Valeurs brutes</b>               | <b>136 189</b> | <b>154 719</b> |
| Provisions                          | -1 983         | -2 184         |
| <b>Autres débiteurs nets</b>        | <b>134 206</b> | <b>152 535</b> |
| Loyers                              | 26 679         | 23 682         |
| Autres charges constatées d'avance  | 24 526         | 20 006         |
| <b>Charges constatées d'avance</b>  | <b>61 205</b>  | <b>43 688</b>  |
| <b>Total Autres actifs courants</b> | <b>185 411</b> | <b>196 223</b> |

Les autres actifs courants s'élèvent à 185 411 milliers d'euros au 30 septembre 2019, en baisse de 10 812 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2017/2018. Cette variation provient essentiellement de la baisse des créances d'impôts.

Au cours de l'exercice 2018/2019, le Groupe a cédé sa créance 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, a permis de

transférer la quasi-totalité des risques et avantages associés à cette créance d'exploitation, qui à ce titre a été décomptabilisée du bilan. La cession s'est ainsi traduite par un encaissement net de 11 568 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019.

#### 14.2 – Actifs financiers courants

| (en milliers d'euros)                 | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Comptes courants externes             | 87 859        | 60 327        |
| Prêts « Propriété Pierre & Vacances » | 5 740         | 6 330         |
| <b>Total</b>                          | <b>93 599</b> | <b>66 657</b> |

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

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

#### Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

| (En milliers d'euros)                          | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Trésorerie                                     | 114 776        | 116 200        |
| Equivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)    | 30             | 30             |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b> | <b>114 806</b> | <b>116 230</b> |
| Soldes bancaires créditeurs                    | -1 289         | -8 974         |
| <b>Trésorerie nette</b>                        | <b>113 517</b> | <b>107 256</b> |

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des SICAV monétaires souscrites auprès d'établissements bancaires de 1<sup>er</sup> plan, et répondent aux critères fixés par l'AMF détaillés note 1.17 « Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

## Note 16 – Capitaux propres Groupe

### Capital et primes d'émission

Au 30 septembre 2019, le capital social s'élève à 98 052 320 euros et se décompose de 9 805 232 actions dont :

- 9 801 723 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10€ ;
- 1 476 actions de préférence de catégorie A d'une valeur nominale de 10€, émises le 9 février 2018 et convertibles en actions ordinaires en fonction de la différence entre le Cours de Bourse Pondéré et le Cours de Bourse Plafond fixé à 45€ ou le Cours de Bourse Plancher fixé à 30€ et prévoyant des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote ;
- 1 366 actions de préférence de catégorie B d'une valeur nominale unitaire de 10€ émises le 9 février 2018 et convertibles en actions ordinaires en fonction de la différence entre le Cours de Bourse Pondéré et le Cours de Bourse Plafond fixé à 45€ ou le Cours de Bourse Plancher fixé à 30€ et prévoyant des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote.
- 667 actions de préférence de catégorie C d'une valeur nominale unitaire de 10€ émises le 18 avril 2019 et convertibles en actions ordinaires en fonction de la différence entre le Cours de Bourse Pondéré et le Cours de Bourse Plafond fixé à 61,50€ ou le Cours de Bourse Plancher fixé à 41€ et prévoyant des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote.

Au cours de l'exercice 2018/2019, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 9 535 791 actions.

### Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2018/2019 et 2017/2018 sont détaillées dans le tableau suivant :

|                                                                                                         | 30/09/2019       | 30/09/2018       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nombre d'actions au 1<sup>er</sup> octobre</b>                                                       | <b>9 804 565</b> | <b>9 801 723</b> |
| Nombre d'actions émises durant l'année (prorata temporis)                                               | 303              | 1 822            |
| Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés | -269 077         | -266 257         |
| <b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>                                                                   | <b>9 535 791</b> | <b>9 537 288</b> |
| <i>Effet dilutif</i>                                                                                    |                  |                  |
| Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances                                                        | 357 400          | 370 000          |
| <b>Nombre moyen pondéré dilué d'actions</b>                                                             | <b>9 893 191</b> | <b>9 907 288</b> |

### Actions propres :

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

Par ailleurs, dans le cadre de l'animation du cours de bourse, le Groupe a également procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'autocontrôle générant une sortie de trésorerie nette de 73 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2019, le Groupe détient ainsi 270 428 actions propres pour un montant total de 5 562 milliers d'euros.

### Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 7 février 2019 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2017/2018.

## Note 17 – Provisions

| (en milliers d'euros)                                                       | 30/09/2018    | Dotations    | Reprises<br>utilisées | Reprises non<br>utilisées | Autres<br>variations | 30/09/2019    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| Rénovations                                                                 | 6 802         | 1 008        | -196                  | -112                      | 0                    | 7 502         |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés                       | 15 124        | 2 170        | -1 075                | 0                         | 1 768                | 17 987        |
| Provisions pour litiges                                                     | 3 069         | 1 422        | -650                  | -323                      | 0                    | 3 518         |
| Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites | 1 036         | 1 455        | -319                  | -42                       | 0                    | 2 130         |
| Provisions pour titres négatifs                                             | 30 437        |              |                       |                           | 13 247               | 43 684        |
| Autres provisions                                                           | 92            | 1 393        | 12                    | -109                      | 0                    | 1 388         |
| <b>Total</b>                                                                | <b>56 560</b> | <b>7 448</b> | <b>-2 228</b>         | <b>-586</b>               | <b>15 015</b>        | <b>76 209</b> |
| <i>Part non courante</i>                                                    | <i>51 985</i> |              |                       |                           |                      | <i>68 299</i> |
| <i>Part courante</i>                                                        | <i>4 575</i>  |              |                       |                           |                      | <i>7 910</i>  |

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.20 « Provisions »).

Les provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites sont liées à la réorganisation de certaines activités du Groupe, ainsi qu'à la politique sélective de renouvellement des baux, conduisant à la fermeture de sites déficitaires.

La provision pour titres négatifs qui s'élève à 43 684 milliers d'euros au 30 septembre 2019, en augmentation de 13 247 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019, porte essentiellement sur les titres des sociétés Villages Nature.

| (en milliers d'euros)                                                       | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rénovations                                                                 | 7 314         | 6 621         |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés                       | 16 361        | 13 950        |
| Provisions pour litiges                                                     | 897           | 760           |
| Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites | 135           | 211           |
| Autres provisions                                                           | 43 592        | 30 443        |
| <b>Provisions à caractère non courant</b>                                   | <b>68 299</b> | <b>51 986</b> |
| Rénovations                                                                 | 188           | 181           |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés                       | 1 626         | 1 174         |
| Provisions pour litiges                                                     | 2 621         | 2 309         |
| Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites | 1 995         | 825           |
| Autres provisions                                                           | 1 480         | 86            |
| <b>Provisions à caractère courant</b>                                       | <b>7 910</b>  | <b>4 575</b>  |
| <b>Total</b>                                                                | <b>76 209</b> | <b>56 660</b> |

## Provision pour litiges

Les provisions pour litiges s'élèvent à 3 518 milliers d'euros au global, dont 2 621 milliers d'euros présentent un caractère courant et 897 milliers d'euros un caractère non courant.

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

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

### Provision pour litiges

| (en milliers d'euros)                             | Litiges dans le cadre des activités touristiques | Litiges dans le cadre des activités immobilières | Litiges sociaux individuels | Total des litiges |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Solde des provisions au 30 septembre 2018         | 0                                                | 140                                              | 2 929                       | 3 069             |
| Nouveaux litiges                                  | 498                                              |                                                  | 924                         | 1 422             |
| Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice | -76                                              |                                                  | -574                        | -650              |
| Reprises non utilisées                            | 0                                                |                                                  | -323                        | -323              |

Au-delà des procédures en cours mentionnées en note 12, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont le Groupe aurait connaissance qui serait en suspens ou dont il serait menacé) ne présente, au 30 septembre 2019, ni individuellement, ni au global, de caractère significatif sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

## Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés :

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe (cf. note 1.21 « Engagements de retraite et autres avantages assimilés »). Les engagements nets enregistrés concernent principalement la France au 30 septembre 2019. Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation sont les suivantes :

|                                  | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|----------------------------------|------------|------------|
|                                  | France     | France     |
| Taux d'actualisation             | 0,25%      | 1,50%      |
| Taux de progression des salaires | 1,70%      | 1,80%      |
| Taux d'inflation                 | 1,50%      | 1,75%      |

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

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

| (en milliers d'euros)                      | 30/09/2019          |                  |         | 30/09/2018          |                  |         |
|--------------------------------------------|---------------------|------------------|---------|---------------------|------------------|---------|
|                                            | Régimes de retraite | Autres avantages | Total   | Régimes de retraite | Autres avantages | Total   |
| Valeur actualisée de l'obligation financée | 152 346             | 8 224            | 160 570 | 122 535             | 7 098            | 129 633 |
| Jusie valeur des actifs du régime          | 142 583             |                  | 142 583 | 114 509             |                  | 114 509 |
| Passif net au bilan                        | 9 763               | 8 224            | 17 987  | 8 026               | 7 098            | 15 124  |

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

| (en milliers d'euros)                      | Exercice<br>2018/2019  |                     |               | Exercice<br>2017/2018  |                  |               |
|--------------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------|------------------------|------------------|---------------|
|                                            | Régimes de<br>retraite | Autres<br>avantages | Total         | Régimes de<br>retraite | Autres avantages | Total         |
| <b>Dettes actuarielles à l'ouverture</b>   | <b>8 026</b>           | <b>7 098</b>        | <b>15 124</b> | <b>14 505</b>          | <b>7 172</b>     | <b>21 677</b> |
| Coût des services rendus                   | 689                    | 447                 | 1 136         | 1 527                  | 620              | 2 147         |
| Coût financier                             | 110                    | 96                  | 206           | 1 660                  | 99               | 1 759         |
| Rendement des actifs du régime             | 0                      | 0                   | 0             | -1 454                 | 0                | -1 454        |
| Cotisations et prestations versées         | -853                   | -490                | -1 343        | -305                   | -583             | -888          |
| Ecarts actuariels comptabilisés            | 1 790                  | 446                 | 2 236         | -6 158                 | -122             | -6 280        |
| Coût des services passés                   | 0                      | 624                 | 624           | -1 755                 | -88              | -1 843        |
| Variation périmètre                        | 0                      | 2                   | 2             | 6                      | 0                | 6             |
| <b>Dettes actuarielles au 30 septembre</b> | <b>9 763</b>           | <b>8 224</b>        | <b>17 987</b> | <b>8 026</b>           | <b>7 098</b>     | <b>15 124</b> |

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

| (en milliers d'euros)                                    | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Juste valeur des placements à la date d'ouverture</b> | <b>114 509</b>        | <b>111 449</b>        |
| Rendement effectif des actifs du régime                  | 1 590                 | 1 432                 |
| Cotisations perçues employeur                            | 749                   | 304                   |
| Cotisations perçues des participants au régime           | 345                   | 488                   |
| Prestations versées et dépenses de la période            | - 2 595               | - 2 368               |
| Ecart actuariel                                          | 27 985                | 3 204                 |
| <b>Juste valeur des placements à la date de clôture</b>  | <b>142 583</b>        | <b>114 509</b>        |

#### Etude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du régime de 7 188 milliers d'euros. A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 7 494 milliers d'euros.

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

| (en milliers d'euros) | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Assurance             | 142 583        | 114 509        |
| <b>Juste valeur</b>   | <b>142 583</b> | <b>114 509</b> |

#### Etude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 6 781 milliers d'euros.

A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 7 276 milliers d'euros.

## Note 18 – Dettes financières

| (en milliers d'euros)                                                       | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b><u>Dettes financières à long terme</u></b>                               |                |                |
| Emprunts auprès des établissements de crédit                                | 0              | 2 142          |
| Emprunt obligataire                                                         | 232 502        | 231 720        |
| Crédits d'accompagnement                                                    | 2 226          | 3 174          |
| Contrats de location financement                                            | 94 498         | 97 494         |
| Autres dettes financières                                                   | 849            | 825            |
| <b><i>Sous-total part à long terme</i></b>                                  | <b>330 075</b> | <b>335 355</b> |
| <b><u>Dettes financières à court terme</u></b>                              |                |                |
| Emprunts auprès des établissements de crédit                                | 3 673          | 4 014          |
| Crédits d'accompagnement                                                    | 4 968          | 12 305         |
| Contrats de location financement                                            | 3 369          | 3 257          |
| Soldes bancaires créditeurs (y compris la part tirée des crédits revolving) | 1 289          | 8 973          |
| <b><i>Sous-total part à court terme</i></b>                                 | <b>13 299</b>  | <b>28 550</b>  |
| <b>Total</b>                                                                | <b>343 374</b> | <b>363 905</b> |

Au cours de l'exercice 2018/2019, les dettes financières ont diminué de 20 531 milliers d'euros, dont :

- (13 287) milliers d'euros d'encaissement et de remboursement d'emprunts, qui apparaissent parmi les opérations de financement du tableau de flux de trésorerie ;
- (7 684) milliers d'euros liés à la diminution des découverts bancaires ;
- 342 milliers d'euros de diminution des intérêts courus (qui apparaissent sur la ligne « Intérêts payés » du tableau de flux de trésorerie) ;
- +782 milliers d'euros d'autres variations, sans incidences sur la trésorerie du Groupe

Les emprunts auprès des établissements de crédit et les crédits d'accompagnement correspondent essentiellement au 30 septembre 2019 :

- à l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 6 décembre 2017, d'un montant nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 1<sup>er</sup> avril 2023. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles sous conditions jusqu'au 25 mai 2021, puis à tout moment. Cette émission est assortie d'un coupon de 2,00% payable semestriellement à terme échu le 1<sup>er</sup> avril et le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Au 30 septembre 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 97 545 milliers d'euros.

- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60 000 milliers d'euros, à échéance décembre 2022. Cette émission a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Le taux initial de 4,25% a été contractuellement porté à 4,50% au

cours de l'exercice 2018/2019, en fonction du niveau de ratio Ebitdar / Dettes nettes ajustées obtenu par le groupe à la clôture de l'exercice précédent.

Au 30 septembre 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 59 543 milliers d'euros.

- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 14 février 2018 d'un montant nominal de 76 000 milliers d'euros, à échéance février 2025. Cette émission a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Le taux initial de 3,90% a été contractuellement porté à 4,25% au cours de l'exercice 2018/2019, en fonction du niveau de ratio Ebitdar / Dettes nettes ajustées obtenu par le groupe à la clôture de l'exercice précédent. Au 30 septembre 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 75 414 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2019, aucun tirage n'est en cours au titre de la convention de crédit signée le 14 mars 2016 sous la forme d'un crédit revolving de 200 millions d'euros.

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

- 15 millions d'euros, à échéance mai 2020 ;
- 10 millions d'euros ;
- 5 millions d'euros ;
- 4 millions d'euros échéance Mars 2023;

Au 30 septembre 2019, aucune de ces lignes de crédit n'est utilisée.

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

- Des crédits d'accompagnement de 7 194 milliers d'euros mis en place dans le cadre du développement immobilier, dont principalement :
  - 2 812 milliers d'euros liés au programme immobilier Les Senioriales en Ville du Teich;
  - 1 440 milliers d'euros liés au programme immobilier des Senioriales de la Rochelle Laleu ;
  - 1 302 milliers d'euros liés au le programme immobiliers de Meribel Ravines Premium ;
  - 854 milliers d'euros liés au programme immobiliers d'Avoriaz Crozats Loisirs ;
  - 786 milliers d'euros liés au programme immobiliers des Senioriales en ville de Cavaillon.

Durant cette même période, le Groupe a également procédé à des remboursements d'emprunts, générant une sortie de trésorerie de 20 474 milliers d'euros qui comprend principalement :

- 12 893 milliers d'euros correspondant au remboursement de divers crédits d'accompagnement;
- 2 142 milliers d'euros correspondant au remboursement de l'emprunt souscrit au titre du développement immobilier en Espagne dans le cadre de l'opération immobilière réalisée sur le site de Salou.

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

| (en milliers d'euros)          | 30/09/2019    | 30/09/2018     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Le Domaine du Lac de l'Ailette | 96 357 (*)    | 98 904         |
| PV SA                          | 214 (**)      | 394            |
| CPE                            | 1 296 (***)   | 1 453          |
| <b>Total</b>                   | <b>97 867</b> | <b>100 751</b> |

(\*) : L'actif net sous-jacent (90 680 milliers d'euros au 30 septembre 2019) est enregistré en immobilisations corporelles cf. note 7.

(\*\*) : L'actif net sous-jacent (189 milliers d'euros au 30 septembre 2019) est enregistré en immobilisations incorporelles cf. note 5.

(\*\*\*) : L'actif net sous-jacent (1 122 milliers d'euros au 30 septembre 2019) est enregistré en immobilisations incorporelles.



## Ventilation par échéance :

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

| Echéances    | Solde (en milliers d'euros) au |                |
|--------------|--------------------------------|----------------|
|              | 30/09/2019                     | 30/09/2018     |
| Année N+1    | 13 299                         | 28 550         |
| Année N+2    | 5 467                          | 8 326          |
| Année N+3    | 3 253                          | 3 098          |
| Année N+4    | 160 737 (*)                    | 3 308          |
| Année N+5    | 3 811                          | 159 846        |
| Année > N+5  | 156 807 (**)                   | 160 778        |
| <b>TOTAL</b> | <b>343 374</b>                 | <b>363 905</b> |

(\*) dont 97 545 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type ORNANE et 59 543 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

(\*\*) dont 75 414 milliers d'euros liés d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

## Ventilation des principales dettes financières par nature de taux :

### Taux fixe :

Les principales dettes financières à taux fixe enregistrées au passif du bilan au 30 septembre 2019 concernent les retraitements des contrats de location financement et les emprunts obligataires. Le nominal des dettes financières contractées à taux fixe s'élève à 330 369 milliers d'euros. L'essentiel de la dette porte intérêt entre 2,00% et 6,02%.

| Date de souscription                    | Date d'échéance | Capital restant dû au 30/09/19 (en millions d'euros) | Taux  |
|-----------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|-------|
| <b>Contrats de location financement</b> |                 |                                                      |       |
| 21/09/2005                              | 31/12/2038      | 96,4                                                 | 6,02% |
| 01/10/2009                              | 30/09/2021      | 0,2                                                  | 6,00% |
| 01/10/2014                              | 31/12/2024      | 1,3                                                  | 6,00% |
| <b>Emprunt obligataire</b>              |                 |                                                      |       |
| 06/12/2017                              | 01/04/2023      | 97,5                                                 | 2,00% |
| 14/02/2018                              | 14/02/2025      | 75,4                                                 | 4,25% |
| 19/07/2016                              | 31/12/2022      | 59,5                                                 | 4,50% |
| <b>Total</b>                            |                 | <b>330,4</b>                                         |       |

### Taux variable :

Le nominal des emprunts auprès des établissements de crédit et des crédits d'accompagnement contractés à taux variable s'élève à 7 194 milliers d'euros avec un taux Euribor 3 mois + marge.

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

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

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

#### Emprunts et crédits d'accompagnement

| Date de souscription              | Date d'échéance | Capital restant dû au 30/09/19 (en millions d'euros) | Taux                   |
|-----------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Sous-total</b>                 |                 | <b>0,0</b>                                           |                        |
| <b>Crédits d'accompagnement :</b> |                 |                                                      |                        |
| 20/07/2018                        | 30/06/2020      | 2,8                                                  | Euribor 3 mois + marge |
| 02/08/2019                        | 02/08/2021      | 1,4                                                  | Euribor 3 mois + marge |
| 15/09/2017                        | 31/12/2020      | 1,3                                                  | Euribor 3 mois +marge  |
| 18/05/2018                        | 31/05/2020      | 0,9                                                  | Euribor 3 mois +marge  |
| 10/07/2019                        | 31/12/2020      | 0,8                                                  | Euribor 3 mois +marge  |
| <b>Sous-total</b>                 |                 | <b>7,2</b>                                           |                        |
| <b>TOTAL</b>                      |                 | <b>7,2</b>                                           |                        |

#### Sûretés :

| (en milliers d'euros) | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Avals et cautions     | 186 962        | 193 827        |
| Hypothèques           | 6 000          | 13 400         |
| <b>Total</b>          | <b>192 962</b> | <b>207 227</b> |

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

- d'une garantie à première demande de 160 013 milliers d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;
- des hypothèques de 1<sup>er</sup> rang dans le cadre des crédits d'accompagnement des principaux programmes immobiliers suivants :
  - o Les Senioriales – Saint Priest pour un montant de 3 000 milliers d'euros
  - o Les Senioriales – Nîmes pour un montant de 3 000 milliers d'euros

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

| Échéances    | Solde (en milliers d'euros) au |                |
|--------------|--------------------------------|----------------|
|              | 30/09/2019                     | 30/09/2018     |
| Année N+ 1   | 29 204                         | 16 270         |
| Année N+ 2   | 7 351                          | 30 239         |
| Année N+ 3   | 5 440                          | 7 609          |
| Année N+ 4   | 4 894                          | 4 894          |
| Année N+ 5   | 5 197                          | 5 197          |
| Année > N+ 5 | 140 876                        | 143 018        |
| <b>Total</b> | <b>192 962</b>                 | <b>207 227</b> |

## Note 19 – Instruments Financiers

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

| (en milliers d'euros)                                         | Catégorie IFRS 9                                                | 30/09/2019       | 30/09/2018       |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                               |                                                                 | Valeur comptable | Valeur comptable |
| <b>ACTIFS</b>                                                 |                                                                 |                  |                  |
| Titres de participation non consolidés                        | Actifs à la juste valeur par autres éléments du résultat global | 437              | 1 623            |
| Créances rattachées                                           | Actifs au coût amorti                                           | 1                | 1                |
| Prêts et autres immobilisations financières                   | Actifs au coût amorti                                           | 37 790           | 45 476           |
| <b>Actifs financiers non courants</b>                         |                                                                 | <b>38 227</b>    | <b>47 100</b>    |
| Clients et comptes rattachés                                  | Actifs au coût amorti                                           | 252 358          | 236 247          |
| Autres actifs courants*                                       | Actifs au coût amorti                                           | 45 347           | 35 369           |
| Actifs financiers courants                                    | Actifs au coût amorti                                           | 93 599           | 66 657           |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                       | Actifs à la juste valeur par résultat                           | 114 806          | 116 230          |
| <b>PASSIFS</b>                                                |                                                                 |                  |                  |
| Emprunts auprès des établissements de crédit                  | Passifs au coût amorti                                          | 3 673            | 6 156            |
| Emprunt obligataire                                           | Passifs au coût amorti                                          | 232 502          | 231 720          |
| Contret de location financement                               | Passifs au coût amorti                                          | 97 867           | 100 751          |
| Soldes bancaires créditeurs                                   | Passifs au coût amorti                                          | 1 289            | 8 973            |
| Autres dettes financières                                     | Passifs au coût amorti                                          | 8 043            | 16 305           |
| <b>Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)</b> |                                                                 | <b>343 374</b>   | <b>363 905</b>   |
| Autres passifs non courants                                   | Passifs au coût amorti                                          | 9                | 1 603            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                      | Passifs au coût amorti                                          | 340 388          | 319 376          |
| Autres passifs courants*                                      | Passifs au coût amorti                                          | 141 501          | 119 254          |
| Autres passifs financiers courants                            | Passifs au coût amorti                                          | 19 820           | 33 878           |

\* Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme "instruments financiers" au sens d'IFRS 9, c'est-à-dire des avances et acomptes versés et reçus, des créances et dettes sur l'état et des charges et produits constatés d'avance.

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

## **Note 20 – Risques de marché**

### **Gestion de la trésorerie**

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

### **Risque de contrepartie**

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

### **Risque de crédit**

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

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible, plus de 64% du chiffre d'affaires étant réalisé par la vente directe, mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

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

### **Gestion du capital**

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

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

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

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

## Risque de liquidité

Au 30 septembre 2019, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 113 487 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (114 776 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (1 289 milliers d'euros).

De plus, comme indiqué dans la note 18, le Groupe bénéficie de 4 lignes de crédit confirmées, ainsi qu'une ligne de crédit revolving. Au 30 septembre 2019, aucune de ces lignes n'est utilisée. Le Groupe n'encourt donc pas de risque de liquidité.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2019, s'analyse comme suit :

| (en milliers d'euros)                        | 30/09/2019     | Échéances       |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                              |                | < 1 an          | 1 à 5 ans      | > 5 ans        |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 3 673          | 3 673           | 0              | 0              |
| Emprunt obligataire                          | 232 502        | 0               | 157 088        | 75 414         |
| Contrat de location financement              | 97 867         | 3 369           | 13 955         | 80 543         |
| Autres dettes financières                    | 8 043          | 4 967           | 2 226          | 850            |
| Solides bancaires créditeurs                 | 1 289          | 1 289           | -              | -              |
| <b>Dettes financières brutes</b>             | <b>343 374</b> | <b>13 298</b>   | <b>173 269</b> | <b>156 807</b> |
| Equivalents de trésorerie                    | -30            | -30             | -              | -              |
| Trésorerie active                            | -114 776       | -114 776        | -              | -              |
| <b>Endettement financier net</b>             | <b>228 568</b> | <b>-101 508</b> | <b>173 269</b> | <b>156 807</b> |

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

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

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

Dans le cadre du refinancement de la dette « Corporate » réalisé en mars 2016, un seul ratio financier est suivi : dettes financières nettes ajustées / EBITDAR (dettes financières nettes ajustées = dettes financières nettes du Groupe, majorées des engagements de loyers sur les 5 années à venir, actualisés à 6,0% ; EBITDAR = résultat opérationnel courant consolidé du Groupe majoré des dotations nettes aux amortissements et provisions, et des charges liées au plan d'options de souscription et d'achat d'actions, avant la charge de loyers de l'exercice hors sièges sociaux). Ce ratio doit rester inférieur ou égal à 3,50 au titre de l'exercice 2018/2019, seuil déterminé en raison du niveau élevé des liquidités du Groupe à fin septembre 2019, conformément à l'avenant de la convention de crédit signé en février 2019.

Ce covenant n'est calculé contractuellement qu'une fois par an, au 30 septembre. Au titre de l'exercice 2018/2019, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs respecte ce ratio.

Au 30 septembre 2019, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

|                                                                                        | 30/09/2019     | Échéances     |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                        |                | < 1 an        | 1 à 5 ans     | > 5 ans       |
| <b>Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières</b> | <b>107 527</b> | <b>14 832</b> | <b>49 629</b> | <b>43 066</b> |

## Risque de taux

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

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt lorsque ces derniers présentent une forte volatilité ou une anticipation de forte hausse. Pour cela, le Groupe peut être amené à utiliser des instruments financiers dérivés de couverture tels que des swaps ou des caps de taux d'intérêt. Ainsi, le résultat financier du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs est peu sensible à la variation des taux d'intérêt. Seuls les crédits d'accompagnement adossés à des opérations immobilières ne font pas, en général, l'objet d'une couverture compte tenu des anticipations attendues sur l'évolution des taux d'intérêt, du fait de leur durée généralement limitée.

Au 30 septembre 2019, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

| En milliers d'euros                        | 30/09/2019     | Échéances    |                |               |
|--------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
|                                            |                | < 1 an       | 1 à 5 ans      | > à 5 ans     |
| Emprunts - taux fixe                       | 232 502        | 0            | 157 088        | 75 414        |
| Emprunts - taux variables                  | 7 194          | 4 968        | 2 226          | -             |
| Autres passifs                             | 850            | -            | -              | 850           |
| Intérêts courus non échus                  | 3 673          | 3 673        | -              | -             |
| <b>Passifs financiers</b>                  | <b>244 219</b> | <b>8 641</b> | <b>159 314</b> | <b>76 264</b> |
| Prêts - taux fixe                          | 5 653          | 469          | 1 841          | 3 343         |
| Prêts - taux variables                     | 23 840         | 2 544        | 21 296         | -             |
| Equivalents de trésorerie - taux variables | 30             | 30           | -              | -             |
| <b>Actifs financiers</b>                   | <b>29 523</b>  | <b>3 043</b> | <b>23 137</b>  | <b>3 343</b>  |
| <b>Position nette</b>                      | <b>214 696</b> | <b>5 598</b> | <b>136 177</b> | <b>72 921</b> |

La position nette à taux variable après gestion au 30 septembre 2019 est la suivante :

| En milliers d'euros       | 30/09/2019     |
|---------------------------|----------------|
| Emprunts                  | 7 194          |
| Prêts                     | 23 840         |
| Equivalents de trésorerie | 30             |
| <b>Position nette</b>     | <b>-16 676</b> |

Une hausse ou une baisse de 1% des taux court terme aurait une incidence de respectivement -0,1667 milliers d'euros et +0,1667 milliers d'euros sur le résultat financier de l'exercice 2018/2019, montants à comparer au résultat financier de -18,5 millions d'euros réalisés sur l'exercice 2018/2019.

## Risque de change

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

## Note 21 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés

| (en milliers d'euros)   | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Tourisme                | 260 927        | 237 239        |
| Immobilier              | 62 074         | 67 729         |
| Prestations de services | 17 387         | 14 408         |
| <b>Total</b>            | <b>340 388</b> | <b>319 376</b> |

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une augmentation de 21 012 milliers d'euros.

L'échéancier des dettes fournisseurs est présenté en note 24.

## Note 22 – Autres passifs courants et non courants

### 22.1 – Autres passifs courants et non courants

| (en milliers d'euros)                    | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avances et acomptes reçus                | 146 121        | 132 418        |
| TVA et autres dettes fiscales            | 63 538         | 62 957         |
| Personnel et organismes sociaux          | 65 095         | 63 126         |
| Passif lié aux contrats de locations     | 9              | 1 603          |
| Autres dettes                            | 76 406         | 56 128         |
| <b>Autres dettes d'exploitation</b>      | <b>351 169</b> | <b>316 232</b> |
| Ventes immobilières et fonds de concours | 88 702         | 74 471         |
| Produits constatés d'avance divers       | 36 819         | 31 898         |
| <b>Produits constatés d'avance</b>       | <b>125 521</b> | <b>106 369</b> |
| <b>Total Autres passifs</b>              | <b>476 690</b> | <b>422 601</b> |
| Autres passifs courants                  | 476 681        | 420 998        |
| Autres Passifs non courants              | 9              | 1 603          |

L'augmentation de 54 089 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » provient essentiellement de la hausse des autres dettes d'exploitation de 34 937 milliers d'euros .

### 22.2 – Passifs financiers courants

| (en milliers d'euros)     | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Comptes courants externes | 19 820        | 33 878        |
|                           | <b>19 820</b> | <b>33 878</b> |

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

## Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2018/2019 se présente de la manière suivante :

|                                                          |            | 30/09/2018 *    | Variations<br>liées à<br>l'activité | Autres<br>variations | 30/09/2019       |
|----------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|
| Valeur nette des stocks*                                 |            | 180 351         | (2 650)                             | 0                    | 177 701          |
| Créances clients et comptes rattachés                    |            | 236 247         | 16 167                              | (55)                 | 252 358          |
| Autres actifs courants                                   |            | 262 880         | 16 118                              | 13                   | 279 010          |
| <b>Total des actifs du besoin en fonds de roulement</b>  | <b>A</b>   | <b>679 478</b>  | <b>29 634</b>                       | <b>(42)</b>          | <b>709 069</b>   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                 |            | 319 376         | 21 058                              | (36)                 | 340 388          |
| Autres passifs (courants et non courants)                |            | 456 479         | 40 039                              | (7)                  | 496 521          |
| <b>Total des passifs du besoin en fonds de roulement</b> | <b>B</b>   | <b>775 855</b>  | <b>61 097</b>                       | <b>(43)</b>          | <b>836 908</b>   |
| <b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>                      | <b>A-B</b> | <b>(96 377)</b> | <b>(31 463)</b>                     | <b>1</b>             | <b>(127 839)</b> |

dont variation des dettes et créances non opérationnelles

(4 826)

dont variation des dettes et créances opérationnelles

(26 637)

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

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

## Note 24 – Echancier des créances et des dettes

| (En milliers d'euros)                                  | 30/09/2019     | Montants non<br>échus ou échus<br>depuis - 1 an | Montants avec<br>une antériorité<br>entre 1 et 5 ans | Montants avec<br>une antériorité ><br>5 ans |
|--------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Autres actifs financiers non courants                  | 37 791         | 37 784                                          | 7                                                    | -                                           |
| Clients et comptes rattachés (en valeur nette)         | 252 358        | 252 338                                         | 20                                                   | -                                           |
| Autres actifs courants et actifs financiers courants   | 279 010        | 278 025                                         | 975                                                  | 10                                          |
| <b>Total Actif</b>                                     | <b>569 159</b> | <b>568 147</b>                                  | <b>1 002</b>                                         | <b>10</b>                                   |
| Autres passifs non courants                            | 9              | 9                                               | -                                                    | -                                           |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 340 388        | 340 388                                         | -                                                    | -                                           |
| Autres passifs courants et passifs financiers courants | 496 501        | 496 501                                         | -                                                    | -                                           |
| <b>Total Passif</b>                                    | <b>836 898</b> | <b>836 898</b>                                  | <b>-</b>                                             | <b>-</b>                                    |



## ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

### Note 25 – Chiffre d'affaires

| (en milliers d'euros)                                                     | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tourisme                                                                  | 1 300 667          | 1 300 790          |
| <i>dont CA Hébergement</i>                                                | 869 361            | 814 399            |
| <i>dont CA activités de services et autres prestations <sup>(1)</sup></i> | 431 305            | 486 391            |
| Développement immobilier                                                  | 294 300            | 133 935            |
| <b>Total</b>                                                              | <b>1 594 967</b>   | <b>1 434 725</b>   |

<sup>(1)</sup> Restauration, animations, mini market, boutiques, commercialisation...

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2018/2019 est impacté négativement par la première application de la norme IFRS 15 qui a une incidence de (81 334) milliers d'euros sur chiffres d'affaires touristiques et de +73 753 milliers d'euros sur le chiffres d'affaires immobiliers du Groupe. Ces incidences sont détaillées en note 1.2.

Le Groupe ayant décidé d'appliquer la méthode du rattrapage cumulatif, les données des exercices antérieurs ne sont pas retraitées et sont donc présentées avant incidences de cette nouvelle norme.

#### Répartition du chiffre d'affaires par pays

| (en milliers d'euros)           | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| France                          | 721 186            | 796 598            |
| Pays-Bas                        | 229 751            | 215 768            |
| Allemagne                       | 162 559            | 113 103            |
| Belgique                        | 122 674            | 117 381            |
| Espagne                         | 64 497             | 57 888             |
| Italie                          | 0                  | 52                 |
| <b>Tourisme</b>                 | <b>1 300 667</b>   | <b>1 300 790</b>   |
| France                          | 236 927            | 113 891            |
| Allemagne                       | 18 738             | 3 536              |
| Espagne                         | 8 440              | 10 885             |
| Pays-Bas                        | 19 529             | 1 961              |
| Belgique                        | 9 029              | 560                |
| Chine                           | 1 637              | 3102               |
| <b>Développement Immobilier</b> | <b>294 300</b>     | <b>133 935</b>     |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>1 594 967</b>   | <b>1 434 725</b>   |

Le chiffre d'affaires sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élève à 958 113 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2019, le Groupe dispose d'un carnet de commande de 688,3 millions d'euros pour son activité immobilières reflétant le montant de chiffres d'affaires restant à comptabiliser au titre d'obligations de prestation non encore exécutées ou partiellement exécutées à la date de clôture.

| (en millions d'euros)     | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Réservations immobilières | 688,3              | 364,4              |
| Nombre d'appartements     | 2939               | 1 756              |
| Prix moyen                | 234,2              | 207,5              |

#### Note 26 – Achats et services extérieurs

| (en milliers d'euros)                                                          | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018<br>proforma * |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Coûts des marchandises vendues du tourisme                                     | -48 327            | -45 566                          |
| Coûts des stocks vendus du développement immobilier*                           | -197 032           | -73 436                          |
| Loyers propriétaires et autres charges de copropriété                          | -478 998           | -472 843                         |
| Sous-traitance des prestations de services<br>(linge, restauration, nettoyage) | -88 301            | -87 822                          |
| Publicité et honoraires                                                        | -135 117           | -130 289                         |
| Autres (dont achats de séjours)                                                | -176 969           | -194 903                         |
| <b>Total</b>                                                                   | <b>-1 124 744</b>  | <b>-1 004 859</b>                |

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

Les achats et services extérieurs représentent une charge de 1 124 744 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019, en hausse de 119 117 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2017/2018.

Par ailleurs, suite à la mise en application d'IFRS 15, le poste « Autres (dont achats de séjours) » s'améliore de 17 934 milliers d'euros. En effet, le Groupe agit en qualité d'agent dans le cadre de certaines activités touristiques et ne présente plus les achats de séjours relatif à cette activité en charge mais en déduction du chiffres d'affaires (cf 1.2).

De même, le poste « coûts des stocks vendus du développement immobilier » enregistre une hausse de 123 596 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent essentiellement suite à l'application de la norme IFRS 15 sur le seul exercice 2018/2019.

La charge du Groupe de l'exercice 2018/2019 relative aux loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnel du foncier et des murs de résidences et villages exploités par le Groupe s'élève à 382 millions d'euros contre 372 millions d'euros au titre de l'exercice 2017/2018.

Compte tenu de l'application d'IFRS 15 au 30 septembre 2019 et compte tenu d'une application par le Groupe de la méthode du « rattrapage cumulatif » d'IFRS 15 induisant l'absence de retraitement des périodes comparatives publiées, la charge de loyers présentée ci-dessus ne tient pas compte des Loyers « dit Nature » au 30 septembre 2019 alors que ces derniers figuraient dans le montant ci-dessus au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2018.

Dans ce contexte, par mesure de comparabilité avec l'exercice précédent et afin de refléter la même réalité économique que celle présentée précédemment, le montant des loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnels s'élève à 400,4 millions d'euros au cours de l'exercice 2018/2019 selon des principes comptables appliqués de façon constante, contre 372 millions d'euros au cours de l'exercice précédent. Cette augmentation de la charge de loyers fait suite à l'ouverture du domaine Center Parcs Allgäu en Allemagne en octobre 2018.

## Note 27 – Charges de personnel

| (en milliers d'euros)                                  | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Salaires et rémunérations                              | -295 487           | -271 700           |
| Charges sociales                                       | -81 376            | -82 878            |
| Coût des régimes à prestations et cotisations définies | -1 302             | 701                |
| Charges liées aux plans d'option                       | -1                 | -1 625             |
| <b>Total</b>                                           | <b>-378 166</b>    | <b>-355 502</b>    |

Les charges de personnel s'élèvent à 378 166 milliers d'euros, en augmentation de 22 664 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2017/2018.

Ce montant inclut par ailleurs la reconnaissance d'un produit à recevoir de 1 546 milliers d'euros correspondant au Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE) sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 1<sup>er</sup> janvier 2019 contre 6 132 milliers d'euros sur l'exercice passé, compte tenu du changement de législation en la matière, confère note sur les principes comptables.

### Charges liées aux plans d'option :

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

| en milliers d'euros                                |          |                              |                                         | Charges liées aux plans d'options |                    |
|----------------------------------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Date d'attribution par le Conseil d'Administration | Type (*) | Nombre d'options à l'origine | Date de fin de la période d'acquisition | Exercice 2018/2019                | Exercice 2017/2018 |
| 18/04/2017                                         | AGA      | 79 700                       | 18/04/2019                              | - 1                               | - 945              |
| <b>TOTAL</b>                                       |          | <b>79 700</b>                |                                         | <b>- 1</b>                        | <b>- 945</b>       |

AGA : attribution gratuite d'actions

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

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

|                        | Valeur de l'action à la date d'octroi | Prix d'exercice | Volatilité | Date de fin de la période d'acquisition | Temps à maturité retenu | Taux sans risque | Taux rendement du dividende | Probabilités de départ des bénéficiaires | Valeur de l'option à la date d'octroi |
|------------------------|---------------------------------------|-----------------|------------|-----------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Plan 18/04/2017</b> | 40,48 €                               | 0€              | 34,32%     | 18/04/2019                              | 4 ans                   | 0,008 %          | 0,0%                        | 3 %                                      | 24,46 €                               |

## Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

| (en milliers d'euros)               | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dotations nettes aux amortissements | -40 156            | -42 126            |
| Dotations nettes aux provisions     | -13 064            | -15 183            |
| <b>Total</b>                        | <b>-53 220</b>     | <b>-57 309</b>     |

## Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation

| (en milliers d'euros)          | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018* |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|
| Impôts et taxes                | -7 524             | -7 043              |
| Autres charges d'exploitation  | -9 050             | -8 083              |
| Autres produits d'exploitation | 7 968              | 15 752              |
| <b>Total</b>                   | <b>-8 606</b>      | <b>626</b>          |

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

Au cours de l'exercice 2017/2018 la quote-part de profit revenant au Groupe réalisé dans le cadre des opérations de rénovation des Center Parcs Hochsauerland (en Allemagne) et Zandvoort (aux Pays-Bas) avait été présentée en « autres produits »; depuis la mise en application d'IFRS 15, à compter de l'exercice 2018/2019, ces opérations sont présentées en chiffres d'affaires compte tenu des obligations de performance auquel elles répondent selon les critères de la norme IFRS 15.

## Note 30 – Autres charges et produits opérationnels

| (en milliers d'euros)                                               | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Coûts de restructuration et fermetures de site, nets des provisions | -5 752             | -1 494             |
| Résultats de cessions                                               | 794                | -828               |
| Frais de dédommagement tiers suite à l'ouverture d'un site          | -1 217             | -508               |
| Autres éléments                                                     | -3 415             | -1 824             |
| <b>Total</b>                                                        | <b>-9 590</b>      | <b>-4 654</b>      |

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une charge de 9 590 milliers d'euros intégrant à la fois des coûts de désengagement de sites mais aussi des coûts liés à la réorganisation du Groupe (-4 145 milliers d'euros) expliquant l'essentiel de l'évolution de ce poste.

Au cours de l'exercice 2017/2018, ce poste représentait une charge de 4 654 milliers d'euros. Ils intègrent principalement les coûts et provisions liés aux restructurations et fermetures de site (- 1 494 milliers d'euros) ainsi que les résultats de cession d'actifs corporels pour (828) milliers d'euros.

# Note 31 – Résultat financier

| (en milliers d'euros)                                  | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018<br>proforma * |
|--------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Coûts de l'endettement financier brut                  | -19 074            | -40 292                          |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie* | 374                | 252                              |
| <b>Coûts de l'endettement financier net</b>            | <b>-18 700</b>     | <b>-40 040</b>                   |
| Revenus des prêts                                      | 1 070              | 1 052                            |
| Autres produits financiers                             | 729                | 568                              |
| Autres charges financières                             | -1 560             | -1 459                           |
| Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE        | 0                  | 22 902                           |
| <b>Autres produits et charges financiers</b>           | <b>239</b>         | <b>23 063</b>                    |
| <b>Total</b>                                           | <b>-18 461</b>     | <b>-16 977</b>                   |
| <i>Total charges financières</i>                       | <i>-20 634</i>     | <i>-41 751</i>                   |
| <i>Total produits financiers</i>                       | <i>2 173</i>       | <i>24 774</i>                    |

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

Le résultat financier représente une charge nette de 18 461 milliers d'euros en 2018/2019, contre 16 977 milliers d'euros en 2017/2018.

Le résultat financier 2018/2019 se détériore de 1 484 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent, en raison notamment de la prise en compte sur une année pleine des frais financiers supportés au titre de l'Euro PP 2025 et de l'ORNANE 2023, souscrits au cours de l'exercice précédent.

## Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

### • Analyse de la charge d'impôt

|                                                                                                                                       | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (en milliers d'euros)                                                                                                                 |                       |                       |
| <b>Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé</b>                                                                                   | <b>2 182</b>          | <b>-3 861</b>         |
| <b>Résultats non taxés :</b>                                                                                                          |                       |                       |
| Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation | 27 097                | 54 207                |
| Utilisation des déficits fiscaux non activés antérieurement                                                                           | 0                     | -11 475               |
| Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale                                                                                   | 1 078                 | 505                   |
| Autres résultats non taxés                                                                                                            | 6 997                 | -14 452               |
| <b>Résultat taxable consolidé</b>                                                                                                     | <b>37 353</b>         | <b>24 924</b>         |
| <i>Taux d'impôt Groupe</i>                                                                                                            | <i>34,43%</i>         | <i>34,43%</i>         |
| <b>Impôt théorique au taux légal d'imposition en France</b>                                                                           | <b>-12 861</b>        | <b>-8 581</b>         |
| Différences sur taux d'imposition à l'étranger                                                                                        | 4 454                 | -1 674                |
| CVAE                                                                                                                                  | -4 074                | -3 252                |
| Autres éléments                                                                                                                       | -20 181               | -13 726               |
| <b>Charge d'impôt du groupe</b>                                                                                                       | <b>-32 662</b>        | <b>-27 234</b>        |
| dont impôts exigibles (y compris la CVAE)                                                                                             | -15 243               | -11 885               |
| dont impôts différés                                                                                                                  | -17 418               | -15 348               |

Les déficits fiscaux de la période non activés du fait de leur imputation non probable dans un horizon de temps raisonnable concernent principalement le groupe fiscal français et certaines entités belges.

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

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 6 997 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019 et correspondent essentiellement à des charges financières non déductibles, dont le rabot des charges financières, des intérêts de sous - capitalisation, des coûts de leasing et le CICE.

Les autres éléments de la charge d'impôts différés concernent principalement la reprise de créances d'impôts en France pour un montant de 16,1 millions d'euros, l'internationalisation croissante de l'activité du Groupe réduisant la capacité d'utilisation des déficits domestiques à moyen terme (le Groupe retient en effet un horizon de 5 ans à 6 ans, même si les déficits fiscaux sont indéfiniment reportables). Par ailleurs, une reprise de créances d'impôts de 2,7 millions d'euros a également été reconnue en Espagne au cours de l'exercice 2018/2019.

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.

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

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

| (En milliers d'euros)                              | 30/09/2018    | Variation par<br>résultat | Variation<br>enregistrée en<br>capitaux<br>propres | 30/09/2019     |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------------------------------|----------------|
| France                                             | 7 543         | 77                        | 492                                                | 8 112          |
| Pays-Bas                                           | -18 979       | -889                      | 100                                                | -19 768        |
| Belgique                                           | 1 765         | -1 088                    | 10                                                 | 687            |
| Allemagne                                          | 531           | -797                      | 0                                                  | -266           |
| Espagne                                            | -168          | 52                        | 0                                                  | -116           |
| Italie                                             | 175           | 0                         | 0                                                  | 175            |
| Chine                                              | 21            | -21                       | 0                                                  | 0              |
| <b>Impôts différés sur différences temporaires</b> | <b>-9 112</b> | <b>-2 666</b>             | <b>602</b>                                         | <b>-11 176</b> |
| France                                             | 66 568        | -16 100                   | 0                                                  | 50 468         |
| Belgique                                           | 1 385         | -90                       | 0                                                  | 1 295          |
| Allemagne                                          | 1 935         | 4 184                     | 0                                                  | 6 119          |
| Espagne                                            | 5 695         | -2 747                    | 0                                                  | 2 948          |
| <b>Impôts différés sur reports déficitaires</b>    | <b>75 583</b> | <b>-14 753</b>            | <b>0</b>                                           | <b>60 830</b>  |
| <b>Total</b>                                       | <b>66 471</b> | <b>-17 419</b>            | <b>602</b>                                         | <b>49 654</b>  |
| <i>dont impôts différés actifs</i>                 | <i>73 119</i> |                           |                                                    | <i>59 284</i>  |
| <i>dont impôts différés passifs</i>                | <i>-6 648</i> |                           |                                                    | <i>-9 628</i>  |

Au 30 septembre 2019, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 49 654 milliers d'euros, dont -11 176 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un passif d'impôt différé de 21 468 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parks (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 60,8 millions d'euros, dont 50,5 millions d'euros relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées par le Groupe en France.

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le groupe considère, sur la base des plans d'affaire relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2019, cet horizon de temps est compris entre 5 et 6 ans.

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2019.

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

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 398,8 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 267,6 millions d'euros.

## Note 33 – Résultat par action

### Nombre moyen d'actions :

|                                                    | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nombre d'actions émises au 1 <sup>er</sup> octobre | 9 804 565          | 9 801 723          |
| Nombre d'actions émises au cours de l'exercice     | 303                | 1 822              |
| <b>Nombre d'actions émises en fin de période</b>   | <b>9 804 868</b>   | <b>9 803 545</b>   |
| Nombre moyen pondéré d'actions                     | 9 535 791          | 9 537 288          |
| Nombre moyen pondéré d'actions potentielles        | 9 893 191          | 9 907 288          |

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

| Nombre d'actions gratuites (AGA) attribuées par le Conseil d'Administration : | Type | Prix d'exercice (en euros) | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| du 02/02/2016                                                                 | AGA  | 0                          | 284 200            | 290 300            |
| du 18/04/2017 et en cours de validité                                         | AGA  | 0                          | 73 200             | 79 700             |
|                                                                               |      | -                          | 357 400            | 370 000            |

### Résultat par action :

|                                                                           | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Résultat net part groupe (en milliers d'euros)                            | -33 023            | -45 945            |
| Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)                    | -3,46              | -4,82              |
| Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros) (*) | -3,46              | -4,82              |

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



## AUTRES ANALYSES

### Note 34 – Effectifs

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

|                                | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cadres                         | 1 412                 | 1 393                 |
| Agents de maîtrise et employés | 6 877                 | 6 448                 |
| <b>Total</b>                   | <b>8 289</b>          | <b>7 841</b>          |

### Note 35 – Engagements hors bilan

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit ainsi que les engagements réciproques sont détaillés respectivement dans la note 18 « Dettes financières ». Ils ne sont donc pas repris dans le tableau ci-dessous :

| (en milliers d'euros)                    | Échéances      |                  |                  | 30/09/2019       | 30/09/2018       |
|------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                          | < 1 an         | 1 à 5 ans        | > 5 ans          |                  |                  |
| Engagements de loyers                    | 348 214        | 1 263 975        | 1 855 820        | 3 468 009        | 2 183 602        |
| Autres engagements donnés <sup>(1)</sup> | 30 654         | 11 412           | 120 010          | 162 076          | 146 935          |
| <b>Engagements donnés</b>                | <b>378 868</b> | <b>1 275 387</b> | <b>1 975 830</b> | <b>3 630 085</b> | <b>2 330 537</b> |
| Garanties d'achèvement                   | 41 078         | 23 825           | 0                | 64 903           | 71 668           |
| Autres engagements reçus                 | 3 516          | 1 634            | 39 610           | 44 760           | 36 540           |
| <b>Engagements reçus</b>                 | <b>44 594</b>  | <b>25 459</b>    | <b>39 610</b>    | <b>109 663</b>   | <b>108 208</b>   |

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

L'augmentation des engagements de loyers fait essentiellement suite à l'ouverture du site Center Parcs Allgäu, ainsi qu'aux renouvellements des baux des sites Center Parcs Bisingen, Heijderbos, Kempervennen et Erperheide.

#### Engagements donnés :

- Les ventes du foncier et des murs des résidences et villages exploités par les sociétés d'exploitation touristique du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'accompagnent de la signature auprès des propriétaires d'un bail. Au 30 septembre 2019, le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à 3 468 millions d'euros. La valeur actuelle de ces engagements de loyers, actualisée au taux de 6,0%, s'élève à 2 446 millions d'euros, dont 1 365 millions d'euros ayant une échéance inférieure ou égale à 5 ans.

La répartition des engagements de loyers par pôle et par échéance au 30 septembre 2019 est la suivante :

| (en milliers d'euros)             | 30/09/2019       | Échéances      |                |                |                |                |                  |
|-----------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|                                   |                  | < N+1          | N+2            | N+3            | N+4            | N+5            | > N+5            |
| Pierre & Vacances Tourisme Europe | 687 397          | 124 531        | 109 060        | 94 558         | 86 333         | 74 425         | 198 490          |
| Center Parcs Europe               | 2 780 612        | 223 683        | 225 704        | 228 619        | 223 925        | 221 351        | 1 657 330        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>3 468 009</b> | <b>348 214</b> | <b>334 764</b> | <b>323 177</b> | <b>310 258</b> | <b>295 776</b> | <b>1 855 820</b> |

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

Les contrats de location du foncier et des murs des 25 villages exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11,5 et 15 ans, avec possibilité de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe, soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés, avec généralement des taux plancher et plafond.

- Les autres engagements donnés sont principalement constitués au 30 septembre 2019 :

- d'engagements donnés dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques pour un montant total de 23 405 milliers d'euros ;
- d'une garantie d'un montant maximum de 17 785 milliers d'euros accordée à la société Explotacion Turistica Pierre et Vacances España S.L.U. ;
- d'une caution de 4 000 milliers d'euros de PVSA envers BNP Paribas pour le compte de la SCCV Les Séniorales en ville de Noisy-le-Grand concernant un crédit d'accompagnement ;
- d'une caution de 3 724 milliers d'euros de PVSA envers le TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Equipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles ;
- d'une caution de 2 298 milliers d'euros délivrée par BNP Paribas au profit du Trésor Public à la demande de PV SA. Dans la lettre de demande de caution du 17 mars , PV SA s'est engagée à reverser à BNP Paribas toute somme payée par cette dernière au titre de cette caution. Le Tribunal Administratif de Montreuil a rendu son arrêt le 26 septembre 2019 en faveur de PV SA et a conclu à la décharge totale de la somme réclamée par l'administration fiscale. La procédure de mainlevée de cette caution ainsi que la demande de remboursement des intérêts y afférents sont en cours ;
- d'une garantie maison-mère de 10 318 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA pour le compte de certaines coentreprises, visant à couvrir les engagements locatifs pris par ces dernières. Ces engagements sont mentionnés par ailleurs dans la note du rapport annuel relative aux transactions avec les parties liées.

### **Engagements recus :**

Les **garanties d'achèvement** sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier. La variation du montant des garanties d'achèvement au 30 septembre 2019 résulte :

- de l'augmentation d'un montant total de 15 932 milliers d'euros liée à la délivrance sur cet exercice de plusieurs nouvelles garanties. Les programmes concernés sont Les Séniarales – Ville de Pessac (9 870 milliers d'euros) et Les Senioriales – Ville de Cavaillon (6 049 milliers d'euros).
- d'une baisse d'un montant total de 24 913 milliers d'euros provenant de la baisse partielle et de la fin de plusieurs garanties sur l'exercice concernant principalement Méribel L'Hévana (-9 677 milliers d'euros), Les Senioriales de Soustons (-5 194 milliers d'euros), Palaiseau (-4 066), Les Senioriales – Noisy-en-Ville (-3 946 milliers d'euros).

Les **autres engagements recus** correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2019, le montant de ces engagements s'élève à 39 205 milliers d'euros.

### **Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration**

Le montant global des jetons de présence versé en 2019 aux membres du Conseil d'Administration 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 Brémont, Olivier Brémont, Yann Caillère, Martine Balouka, Patricia Damerval et Thierry Hellin. Les honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

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

| En euros                                        | 2018/2019        | 2017/2018        |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rémunérations fixes <sup>(1)</sup>              | 2 072 581        | 1 823 606        |
| Rémunérations variables <sup>(2)</sup>          | 386 000          | 572 033          |
| Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(3)</sup> | 21 803           | 43 283           |
| Rémunération en actions <sup>(4)</sup>          | 0                | 331 445          |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>2 480 384</b> | <b>2 770 367</b> |

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

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

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

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

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

### **Note 37 – Identification de la société mère consolidante**

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

### Note 38 – Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 37 ;
- la société mère de Pierre et Vacances (la Société d'Investissement Touristique et Immobilier) et ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence :
  - o Les entités du Groupe Village Nature,
  - o Les entités du Groupe Adagio,
  - o Diverses autres entités, à savoir la SAS Presqu'île de la Touques, Les Séniories Ville de Castanet, Les Séniories Ville de Tourcoing, SNC Caen Meslin, SCCV Nantes Russeil et La Financière Saint-Hubert SARL, SCCV Palaiseau RT, SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1, Les Séniories de Nancy (50%), SCCV Les Séniories en ville de Schiltigheim (50%), SCCV Les Séniories d'Angers (50%), Immalliance Seniors Le Pin (50%), Beau Village Limited (44%).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- les achats de prestations d'assistance et de conseil dans le cadre de convention d'animation .

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

| (en milliers d'euros)                     | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018 |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chiffre d'affaires                        | 8 348                 | 22 644                |
| Achats et services extérieurs             | -16 560               | -34 079               |
| Autres charges et produits d'exploitation | -280                  | -491                  |
| Résultat financier                        | 419                   | -1 171                |

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

| (en milliers d'euros)                    | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Clients et comptes rattachés             | 19 661     | 21 921     |
| Autres actifs courants                   | 87 919     | 60 781     |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 7 258      | 8 083      |
| Autres passifs courants                  | 45 055     | 46 104     |

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

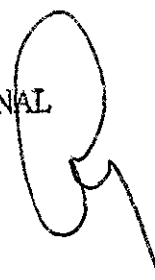
| (en milliers d'euros)      | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Avals et cautions          | 12 077         | 14 673         |
| Engagements de loyers (**) | 164 684        | 157 136        |
| <b>Engagements donnés</b>  | <b>176 761</b> | <b>171 809</b> |
| Avals et cautions          | 600            | 600            |
| Garanties d'achèvement     | 3              | 14 425         |
| <b>Engagements reçus</b>   | <b>603</b>     | <b>15 025</b>  |

(\*\*) Ces engagements font l'objet d'une garantie maison-mère de 10 318 milliers d'euros accordée par PV SA au 30 septembre 2019 contre 10 960 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 36 Engagements hors bilan).

### Note 39 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2018/2019

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice 2018/2019.

CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL



**COMPTES CONSOLIDÉS ANNUELS**  
**AU 30 SEPTEMBRE 2019**

## ETATS FINANCIERS CONSOLIDES ANNUELS

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



**A. Etats financiers consolidés annuels – 30 septembre 2019**

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

|                                                                 | Note     | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018<br>proforma * |
|-----------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-------------------------------------|
| Chiffre d'affaires                                              | 25       | 1 594 967             | 1 434 725                           |
| Achats et services extérieurs *                                 | 26       | -1 124 744            | -1 004 859                          |
| Charges de personnel                                            | 27       | -378 166              | -355 502                            |
| Amortissements et provisions                                    | 28       | -53 220               | -57 309                             |
| Autres produits d'exploitation                                  | 29       | 7 968                 | 15 752                              |
| Autres charges d'exploitation                                   | 29       | -16 574               | -15 126                             |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>                            | <b>3</b> | <b>30 231</b>         | <b>17 681</b>                       |
| Autres charges et produits opérationnels **                     | 30       | -9 590                | -4 654                              |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                                    | <b>3</b> | <b>20 641</b>         | <b>13 027</b>                       |
| Produits financiers *                                           | 31       | 2 173                 | 24 774                              |
| Charges financières                                             | 31       | -20 634               | -41 751                             |
| <b>RESULTAT FINANCIER *</b>                                     |          | <b>-18 461</b>        | <b>-16 977</b>                      |
| Impôts sur les résultats                                        | 32       | -32 662               | -27 234                             |
| Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence | 8        | -2 543                | -14 851                             |
| <b>RESULTAT NET *</b>                                           |          | <b>-33 024</b>        | <b>-46 036</b>                      |
| Dont :                                                          |          |                       |                                     |
| - Part du groupe                                                |          | -33 023               | -46 035                             |
| - Participations ne donnant pas le contrôle                     |          | -1                    | -1                                  |

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

\*\* Ces éléments sont désormais présentés en net sur la face du compte de résultat - cf note 31

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

|                                                                                                           | <b>Exercice<br/>2018/2019</b> | <b>Exercice<br/>2017/2018<br/>proforma *</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>RESULTAT NET</b>                                                                                       | <b>-33 024</b>                | <b>-46 036</b>                               |
| Différence de conversion                                                                                  | 86                            | -11                                          |
| Partie efficace des instruments financiers de couverture                                                  | 0                             | 0                                            |
| Impôts différés                                                                                           | 0                             | 0                                            |
| <b>Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)</b> | <b>86</b>                     | <b>-11</b>                                   |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite net d'impôts                                                  | -1 355                        | 4 608                                        |
| <b>Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)</b>     | <b>-1 355</b>                 | <b>4 608</b>                                 |
| <b>Autres éléments du résultat global après impôts</b>                                                    | <b>-1 269</b>                 | <b>4 597</b>                                 |
| <b>RESULTAT GLOBAL TOTAL</b>                                                                              | <b>-34 293</b>                | <b>-41 439</b>                               |
| Dont : - part du groupe                                                                                   | -34 292                       | -41 438                                      |
| - participations ne donnant pas le contrôle                                                               | -1                            | -1                                           |

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

### III. BILAN CONSOLIDE (En milliers d'euros)

| ACTIF                                   | Note     | 30/09/2019       | 30/09/2018<br>proforma * |
|-----------------------------------------|----------|------------------|--------------------------|
| Ecart d'acquisition                     | 4        | 158 951          | 158 951                  |
| Immobilisations incorporelles           | 5        | 130 683          | 124 607                  |
| Immobilisations corporelles             | 7        | 288 351          | 278 687                  |
| Titres mis en équivalence               | 8        | 18 184           | 10 610                   |
| Titres de participation non consolidés  | 9        | 437              | 1 623                    |
| Autres actifs financiers non courants   | 10       | 37 791           | 45 477                   |
| Actifs d'impôts différés                | 32       | 59 284           | 73 119                   |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>              | <b>3</b> | <b>693 681</b>   | <b>693 074</b>           |
| Stocks et encours *                     | 11/12/23 | 177 701          | 180 351                  |
| Clients et comptes rattachés            | 13/23    | 252 358          | 236 247                  |
| Autres actifs courants                  | 14/23    | 185 411          | 196 223                  |
| Actifs financiers courants              | 14/23    | 93 599           | 66 657                   |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 15       | 114 806          | 116 230                  |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                  | <b>3</b> | <b>823 875</b>   | <b>795 708</b>           |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                 | <b>3</b> | <b>1 517 556</b> | <b>1 488 782</b>         |

| PASSIF                                    | Note      | 30/09/2019       | 30/09/2018*      |
|-------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Capital social                            | 16        | 98 052           | 98 045           |
| Primes d'émission                         |           | 21 241           | 21 248           |
| Actions propres                           |           | -5 562           | -5 588           |
| Autres éléments du résultat global        |           | 157              | 1 426            |
| Réserves *                                |           | 170 559          | 216 695          |
| Résultat consolidé *                      |           | -33 023          | -46 035          |
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>    |           | <b>251 424</b>   | <b>285 791</b>   |
| Participations ne donnant pas le contrôle |           | 23               | 23               |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                   | <b>16</b> | <b>251 447</b>   | <b>285 814</b>   |
| Dettes financières à long terme           | 18        | 330 075          | 335 355          |
| Provisions à caractère non courant        | 17        | 68 299           | 51 985           |
| Passifs d'impôts différés                 | 32        | 9 628            | 6 648            |
| Autres passifs non courants               | 22/23     | 9                | 1 603            |
| <b>PASSIFS NON COURANTS</b>               | <b>3</b>  | <b>408 011</b>   | <b>395 591</b>   |
| Dettes financières à court terme          | 18        | 13 299           | 28 550           |
| Provisions à caractère courant            | 17        | 7 910            | 4 575            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés  | 21/23     | 340 388          | 319 376          |
| Autres passifs courants                   | 22/23     | 476 681          | 420 998          |
| Passifs financiers courants               | 22/23     | 19 820           | 33 878           |
| <b>PASSIFS COURANTS</b>                   | <b>3</b>  | <b>858 098</b>   | <b>807 377</b>   |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                    |           | <b>1 517 556</b> | <b>1 488 782</b> |

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

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

| (en milliers d'euros)                                                                                        | Note  | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018<br>proforma * |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-------------------------------------|
| <b>Opérations d'exploitation</b>                                                                             |       |                       |                                     |
| <b>Résultat net consolidé</b>                                                                                |       | <b>-33 024</b>        | <b>-46 035</b>                      |
| Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)                               |       | 44 410                | 39 870                              |
| Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat                                                 |       | 1                     | 1 625                               |
| Plus et moins-values de cession                                                                              |       | -794                  | 828                                 |
| Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence                                                |       | 2 543                 | 14 851                              |
| Coût de l'endettement financier net*                                                                         | 31    | 18 700                | 40 040                              |
| Variation de juste valeur de l'option de monétisation de l'ORNANE                                            |       | 0                     | -22 902                             |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés)                                                                   | 32    | 32 662                | 27 234                              |
| <b>Capacité d'autofinancement générée par l'activité</b>                                                     |       | <b>64 498</b>         | <b>55 510</b>                       |
| Intérêts nets payés                                                                                          |       | -17 756               | -33 630                             |
| Impôts payés                                                                                                 |       | -12 195               | -16 190                             |
| <b>Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt*</b>                                        |       | <b>34 546</b>         | <b>5 690</b>                        |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel) |       | 26 637                | 369                                 |
| Stocks et en cours*                                                                                          | 11/23 | 2 650                 | 3 947                               |
| Autres éléments du besoin en fonds de roulement                                                              | 11/23 | 23 987                | -4 345                              |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I)</b>                                                      |       | <b>61 183</b>         | <b>6 060</b>                        |
| <b>Opérations d'investissement</b>                                                                           |       |                       |                                     |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles                                                  | 5 / 7 | -57 970               | -70 001                             |
| Acquisitions d'immobilisations financières                                                                   |       | -3 915                | -3 589                              |
| Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)                                                      | 17    | -1 769                | 0                                   |
| <b>Sous-total des décaissements</b>                                                                          |       | <b>-63 654</b>        | <b>-73 591</b>                      |
| Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles                                                      |       | 3 254                 | 3 978                               |
| Cessions d'immobilisations financières                                                                       |       | 11 206                | 2 806                               |
| Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)                                                            |       | 2 010                 | 0                                   |
| <b>Sous-total des encaissements</b>                                                                          |       | <b>16 470</b>         | <b>6 784</b>                        |
| Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence                                 |       | 5 531                 | 4 796                               |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II)</b>                                       |       | <b>-41 653</b>        | <b>-62 011</b>                      |
| <b>Opérations de financement</b>                                                                             |       |                       |                                     |
| Acquisitions et cessions d'actions propres                                                                   | 16    | -73                   | -102                                |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts                                                                     | 18    | 7 187                 | 184 144                             |
| Remboursements d'emprunts                                                                                    | 18    | -20 474               | -97 322                             |
| Impact des effets de change                                                                                  |       | 90                    | -16                                 |
| <b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)</b>                                        |       | <b>-13 269</b>        | <b>86 703</b>                       |
| <b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III)*</b>                                                 |       | <b>6 261</b>          | <b>30 752</b>                       |
| Trésorerie d'ouverture (V)                                                                                   | 15    | 107 256               | 77 271                              |
| Trésorerie de clôture (VI = IV + V)                                                                          | 15    | 113 517               | 107 256                             |

\* Ces données sont retraitées des incidences de la prise en compte de la clarification IAS 23 de Décembre 2018

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

|                                                | Nombre<br>d'actions | Capital       | Primes<br>d'émission | Actions<br>propres<br>détenues | Différences<br>de<br>conversion | Réserves<br>de juste<br>valeur<br>(instrumen<br>ts<br>financiers | Réserves       | Résultats<br>consolidés | Capitaux<br>propres<br>part du<br>Groupe | Participati<br>ons ne<br>donnant<br>pas le<br>contrôle | Total<br>capitaux<br>propres |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------|
| (en milliers d'euros)                          |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                |                         |                                          |                                                        |                              |
| <b>Solde au 30 septembre 2017 - Publiée</b>    | <b>9 801 723</b>    | <b>98 017</b> | <b>21 276</b>        | <b>-5 541</b>                  | <b>-146</b>                     | <b>79</b>                                                        | <b>269 896</b> | <b>-56 727</b>          | <b>320 854</b>                           | <b>24</b>                                              | <b>326 878</b>               |
| Incidences de l'interprétation d'IAS 23        |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  | -1102          |                         | -1 102                                   |                                                        | -1 102                       |
| <b>Solde au 30 septembre 2017 - Proforma *</b> | <b>9 801 723</b>    | <b>98 017</b> | <b>21 276</b>        | <b>-5 541</b>                  | <b>-146</b>                     | <b>79</b>                                                        | <b>268 794</b> | <b>-56 727</b>          | <b>325 753</b>                           | <b>24</b>                                              | <b>325 777</b>               |
| Autres éléments du résultat global             |                     |               |                      |                                | -11                             | 0                                                                |                |                         | -11                                      |                                                        | -11                          |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite    |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  | 4 608          |                         | 4 608                                    |                                                        | 4 608                        |
| Résultat net                                   |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                | -46 035                 | -46 035                                  | -1                                                     | -46 036                      |
| <b>Résultat global total</b>                   |                     | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                       | <b>-11</b>                      | <b>0</b>                                                         | <b>4 608</b>   | <b>-46 035</b>          | <b>-41 438</b>                           | <b>-1</b>                                              | <b>-41 439</b>               |
| Augmentation de capital                        |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                |                         | 0                                        |                                                        | 0                            |
| Distribution de dividendes                     |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                |                         | 0                                        |                                                        | 0                            |
| Variation des actions auto-détenues            |                     |               |                      | -47                            |                                 |                                                                  | -102           |                         | -149                                     |                                                        | -149                         |
| Charges liées aux plans d'options              | 2 842               | 28            | -28                  |                                |                                 |                                                                  | 1 625          |                         | 1 625                                    |                                                        | 1 625                        |
| Autres mouvements                              |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                |                         | 0                                        |                                                        | 0                            |
| Affectation résultat                           |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  | -56 727        | 56 727                  | 0                                        |                                                        | 0                            |
| <b>Solde au 30 septembre 2018</b>              | <b>9 804 565</b>    | <b>98 045</b> | <b>21 248</b>        | <b>-5 588</b>                  | <b>-157</b>                     | <b>79</b>                                                        | <b>218 198</b> | <b>-46 035</b>          | <b>285 791</b>                           | <b>23</b>                                              | <b>285 814</b>               |
| Autres éléments du résultat global             |                     |               |                      |                                | 86                              | 0                                                                |                |                         | 86                                       |                                                        | 86                           |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite    |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  | -1 355         |                         | -1 355                                   |                                                        | -1 355                       |
| Résultat net                                   |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                | -33 023                 | -33 023                                  | 0                                                      | -33 023                      |
| <b>Résultat global total</b>                   |                     | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                       | <b>86</b>                       | <b>0</b>                                                         | <b>-1 355</b>  | <b>-33 023</b>          | <b>-34 292</b>                           | <b>0</b>                                               | <b>-34 292</b>               |
| Augmentation de capital                        |                     | 7             | -7                   |                                |                                 |                                                                  |                |                         | 0                                        |                                                        | 0                            |
| Distribution de dividendes                     |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  |                |                         | 0                                        |                                                        | 0                            |
| Variation des actions auto-détenues            |                     |               |                      | 26                             |                                 |                                                                  | -99            |                         | -73                                      |                                                        | -73                          |
| Charges liées aux plans d'options              | 667                 |               |                      |                                |                                 |                                                                  | -1             |                         | -1                                       |                                                        | -1                           |
| Autres mouvements                              |                     |               |                      |                                |                                 | -1                                                               |                |                         | -1                                       |                                                        | -1                           |
| Affectation résultat                           |                     |               |                      |                                |                                 |                                                                  | -46 035        | 46 035                  | 0                                        |                                                        | 0                            |
| <b>Solde au 20 septembre 2019</b>              | <b>9 805 232</b>    | <b>98 052</b> | <b>21 241</b>        | <b>-5 562</b>                  | <b>-71</b>                      | <b>78</b>                                                        | <b>170 708</b> | <b>-33 023</b>          | <b>251 424</b>                           | <b>23</b>                                              | <b>251 447</b>               |

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

## SOMMAIRE DES NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

|                                                                                                                  |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Préambule.....                                                                                                   | 9         |
| Note 1 – Principes comptables .....                                                                              | 9         |
| Note 2 – Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation .....                                       | 25        |
| <b>INFORMATION SECTORIELLE.....</b>                                                                              | <b>33</b> |
| Note 3 – Informations par secteur opérationnel .....                                                             | 34        |
| Note 4 – Ecart d'acquisition.....                                                                                | 35        |
| Note 5 – Immobilisations incorporelles.....                                                                      | 36        |
| Note 6 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie ..... | 37        |
| Note 7 – Immobilisations corporelles.....                                                                        | 40        |
| Note 8 – Titres mis en équivalence.....                                                                          | 41        |
| Note 9 – Titres de participation non consolidés .....                                                            | 45        |
| Note 10 – Autres actifs financiers non courants .....                                                            | 45        |
| Note 11 – Stocks et encours .....                                                                                | 46        |
| Note 12 – Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks .....                             | 47        |
| Note 13 – Clients et comptes rattachés .....                                                                     | 48        |
| Note 14 – Autres actifs courants.....                                                                            | 48        |
| Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie .....                                                          | 49        |
| Note 16 – Capitaux propres Groupe .....                                                                          | 50        |
| Note 17 – Provisions.....                                                                                        | 51        |
| Note 18 – Dettes financières.....                                                                                | 54        |
| Note 19 – Instruments Financiers .....                                                                           | 58        |
| Note 20 – Risques de marché .....                                                                                | 59        |
| Note 21 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés .....                                                         | 62        |
| Note 22 – Autres passifs courants et non courants .....                                                          | 62        |
| Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement .....                                                        | 63        |
| Note 24 – Echancier des créances et des dettes .....                                                             | 63        |
| <b>ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT .....</b>                                                 | <b>64</b> |
| Note 25 – Chiffre d'affaires.....                                                                                | 64        |
| Note 26 – Achats et services extérieurs.....                                                                     | 65        |
| Note 27 – Charges de personnel .....                                                                             | 66        |
| Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions.....                                                 | 67        |
| Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation .....                                                        | 67        |
| Note 30 – Autres charges et produits opérationnels .....                                                         | 67        |
| Note 31 – Résultat financier .....                                                                               | 68        |
| Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés .....                                                      | 69        |
| Note 33 – Résultat par action .....                                                                              | 71        |
| <b>AUTRES ANALYSES .....</b>                                                                                     | <b>72</b> |
| Note 34 – Effectifs.....                                                                                         | 72        |
| Note 35 – Engagements hors bilan .....                                                                           | 72        |
| Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration .....   | 75        |
| Note 37 – Identification de la société mère consolidante .....                                                   | 75        |
| Note 38 – Transactions avec les parties liées .....                                                              | 76        |
| Note 39 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2018/2019 .....                    | 77        |

## VI. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

### Préambule

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

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

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 25 novembre 2019, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2019.

### Note 1 – Principes comptables

#### 1.1 – Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2018/2019 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2019 (référentiel disponible sur [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm)).

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

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2018/2019 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2017/2018 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> octobre 2018 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation (cf. paragraphe 1.2 – Evolution du référentiel comptable).

#### 1.2 – Evolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> octobre 2018, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2018/2019.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués sur l'exercice 2018/2019 et non anticipés dans les états financiers de l'exercice 2017/2018 correspondent à :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients »
- IFRS 9 « Instruments financiers »
- les amendements à IAS 7 « État des flux de trésorerie » prévoyant des informations supplémentaires à fournir sur la variation des dettes financières au bilan ;
- les amendements à IAS 12 « Impôt sur le résultat » sur la comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre de pertes latentes ;
- Les amendements à IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » au sujet des informations à fournir sur les participations classées selon IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » ;
- L'amendement à la norme IFRS 2, relatif au classement et à l'évaluation de certaines transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;
- le cycle d'amélioration des IFRS 2014 – 2016 (sous réserve d'adoption par l'Union Européenne).

En dehors d'IFRS 15 dont les incidences sont mentionnées ci-dessous, la première application de ces textes n'entraîne pas d'impact significatif pour le Groupe.

## ▪ IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients

La norme IFRS 15 « Reconnaissance du revenu » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires.

Dans le cadre de sa première application, le Groupe a décidé d'appliquer la méthode du rattrapage cumulatif, sans retraitement des périodes comparatives publiées. Les données des exercices antérieurs ne sont donc pas retraitées.

Les principales incidences de cette nouvelle norme portent sur la problématique agent / principal, tant dans les activités touristiques que dans les activités immobilières du Groupe. A ce titre, le Groupe est qualifié de principal lorsqu'il contrôle le service promis avant de le remettre au client. Dans ce cas, le chiffre d'affaires et les charges supportées sont présentées en brut sur des lignes séparées du compte de résultat. Dans le cas contraire, le Groupe est qualifié d'agent et seule la rémunération nette est reconnue en chiffre d'affaires.

Il est à noter que l'application de cette nouvelle norme est sans impact sur le rythme de reconnaissance des marges immobilières du Groupe selon la méthode de l'avancement, le Groupe ayant toujours pris en compte la valeur du terrain dans la détermination du pourcentage d'avancement des programmes concernés.

Ainsi, sur l'exercice 2018/2019, la première application d'IFRS 15 a généré les incidences suivantes sur le compte de résultat du groupe, sans incidence ni sur le résultat opérationnel courant ni sur le résultat net consolidé :

| en milliers d'euros            | Hors IFRS 15 | Incidences liées à la première application d'IFRS 15 | Montants publiés |
|--------------------------------|--------------|------------------------------------------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires             | 1 602 548    | -7 581                                               | 1 594 967        |
| <i>Tourisme</i>                | 1 382 001    | -81 334                                              | 1 300 667        |
| <i>Immobilier</i>              | 220 547      | 73 753                                               | 294 300          |
| Achats et services extérieurs  | -1 145 401   | 20 657                                               | -1 124 744       |
| Autres produits d'exploitation | -3 498       | -13 076                                              | -16 574          |
| Résultat opérationnel courant  | 30 231       | 0                                                    | 30 231           |

Ainsi, le chiffre d'affaires du groupe est impacté négativement suite à la première application de la norme IFRS 15. Ce reclassement inclut à la fois :

- Sur le chiffre d'affaires touristique : les principales incidences de cette nouvelle norme portent sur la qualification en tant qu'agent de certaines activités touristiques du Groupe, notamment concernant les opérations de distribution. De même, la norme IFRS 15 modifie le traitement des droits de séjours accordés aux investisseurs individuels, le chiffre d'affaires et la charge de loyers de même valeur étant désormais totalement compensés, diminuant chacun de ces postes du compte de résultat. Ces retraitements ont une incidence négative sur le chiffre d'affaires touristiques du Groupe.
- Le montant des travaux de rénovation réalisés notamment sur les sites Center Parcs Bois Francs (en France), Hochsauerland (en Allemagne) et Zandvoort (au Pays-Bas), opérations pour lesquelles le Groupe agit en qualité de principal selon les critères de la norme IFRS 15. Auparavant, les produits et achats engagés dans le cadre des rénovations étaient présentés en « achats et services extérieurs ».
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs, comptabilisée jusqu'à présent en autres produits d'exploitation.

## ▪ La norme IFRS 9 « Instruments financiers »

La norme IFRS 9 « Instruments financiers » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, soit à compter de l'exercice 2018/2019 pour le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

Cette dernière vient en remplacement de la norme IAS 39 et s'articule autour de trois grands volets:

- la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers;
- la dépréciation des actifs financiers;
- la comptabilité de couverture.



Les analyses menées par le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs ont conduit à l'absence d'incidences sur les comptes consolidés liées à l'application de cette nouvelle norme, tant au niveau de la classification et l'évaluation des actifs et passifs financier que de la dépréciation des actifs financiers, le Groupe n'étant pas affecté par la comptabilité de couverture.

#### ■ IAS 23 : Coûts d'emprunts

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

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

Cette clarification étant d'application rétrospective, l'annulation des frais financiers stockés jusqu'alors a conduit le Groupe à impacter le compte de résultat et le bilan des périodes comparatives de la manière suivante :

Bilan simplifié au 30 septembre 2018 :

|                         | 30/09/2018<br>Publié | IAS 23         | 30/09/2018<br>Retraité |
|-------------------------|----------------------|----------------|------------------------|
| <b>ACTIF</b>            |                      |                |                        |
| Stocks                  | 181 542              | - 1 191        | 180 351                |
| <b>PASSIF</b>           |                      |                |                        |
| Réserves                | 217 796              | - 1 102        | 216 694                |
| Résultat consolidé      | - 45 945             | - 89           | - 46 034               |
| <b>Capitaux Propres</b> | <b>287 005</b>       | <b>- 1 191</b> | <b>285 814</b>         |

Compte de résultat simplifié de l'exercice 2017/2018 :

|                               | Exercice<br>2017/2018<br>publié | IAS 23      | Exercice<br>2017/2018<br>retraité |
|-------------------------------|---------------------------------|-------------|-----------------------------------|
| Résultat Opérationnel Courant | 16 914                          | 767         | 17 681                            |
| Résultat Financier            | - 16 121                        | - 856       | - 16 977                          |
| <b>Résultat Net</b>           | <b>- 45 946</b>                 | <b>- 89</b> | <b>- 46 035</b>                   |

Les notes 3 - « information sectorielle », 11 - « Stocks et encours », 12 - « Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks », 24 - « Variation du besoin en fonds de roulement », 30 - « Autres charges et produits d'exploitation » et 32 « Résultat financier » sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS23 afin de présenter des données comparables sur l'ensemble des agrégats des états financiers consolidés du Groupe.

### 1.3 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

Certaines normes publiées par l'IASB ne sont pas applicables au 30 septembre 2019. L'évaluation de l'incidence de ces futures normes sur les états financiers consolidés du groupe est le suivant :

#### ■ IFRS 16 – Locations

La norme IFRS 16 « Contrats de location » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2019, soit l'exercice 2019/2020 pour le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

Elle supprime la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement et prévoit un principe de comptabilisation des contrats de location au bilan des preneurs, avec constatation :

- D'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué
- D'une dette au titre de l'obligation de paiement des loyers

Le Groupe appliquera la méthode de transition rétrospective simplifiée, avec calcul rétrospectif du droit d'utilisation. Le choix de cette méthode implique que les périodes précédentes ne seront pas retraitées.

Dans le cadre de la transition, la norme prévoit diverses mesures de simplification. Le Groupe a notamment retenu celles permettant d'exclure les contrats d'une durée inférieure à douze mois, d'exclure les contrats portant sur des actifs de faible valeur et d'utiliser la durée initiale du contrat pour déterminer le taux d'actualisation à retenir en date de transition.

Le recensement des contrats existants et la collecte des données nécessaires à l'estimation des incidences d'IFRS 16 sur le résultat et la situation nette du Groupe ont été finalisés. La quasi-totalité des baux porte sur les biens pris en location par le Groupe dans le cadre de son activité touristique (appartements, cottages, équipements centraux). Le calcul des incidences estimées sur les états financiers est pour l'heure en cours de finalisation.

- Interprétation IFRIC 23, « Incertitude relative aux traitements fiscaux » qui entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- Amendement à la norme IAS 28, relatif aux intérêts à long terme dans les entreprises associées et aux co-entreprises ;
- Amendements résultant des processus d'améliorations annuelles des normes IFRS 2015 – 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 1.5 – Utilisation d'estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes comptables internationaux, nécessite la prise en compte, par la Direction du Groupe, d'un certain nombre d'estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs et sur les charges et produits du compte de résultat, ainsi que sur les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe.

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux (confère note 33), la détermination des résultats à terminaison des programmes immobiliers, la valorisation des goodwill et les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels.

Ces estimations sont déterminées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

### 1.6 – Périmètre et méthodes de consolidation

Sont consolidés :

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

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

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

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

### 1.7 – Méthodes de conversion

#### • Conversion des transactions libellées en devises :

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

#### • Conversion des états financiers établis en devises étrangères :

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

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

### 1.8 – Regroupement d'entreprises

#### • Coût d'acquisition des titres :

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

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

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

#### • Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition :

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

La juste valeur des marques, en tant qu'éléments incorporels identifiables de l'actif, est déterminée par référence aux méthodes multicritères généralement admises en la matière (méthode des redevances, méthode du surprofit et

approche par les coûts).

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

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

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

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

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

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

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

## **1.9 – Actifs et passifs en cours de cession**

Les actifs et passifs dont la cession a été décidée au cours de la période sont présentés sur une ligne séparée du bilan (« Actifs non courants et Groupes d'actifs destinés à être cédés »), dès lors qu'ils sont disponibles en vue de leur vente immédiate et que celle-ci est hautement probable.

Lorsque plusieurs actifs sont destinés à être cédés lors d'une transaction unique, le Groupe d'actifs, et les passifs qui s'y rattachent, est évalué dans sa globalité au montant le plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts relatifs à la cession. Les actifs non courants classés comme détenus pour la vente ne sont plus amortis.

## **1.10 – Tests de dépréciation des écarts d'acquisition**

En application des normes IFRS, les écarts d'acquisition ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur, et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre.

Ce test est effectué afin de tenir compte d'éventuelles évolutions ayant pu diminuer la rentabilité et la valeur de ces actifs. De tels événements ou circonstances comprenant des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses et objectifs retenus à la date de l'acquisition.

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

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

Dans le cas d'actif devant faire l'objet d'une cession, la valeur recouvrable est déterminée par référence à la juste valeur diminuée des coûts de vente.

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

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

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

### **1.11 – Immobilisations incorporelles**

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

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

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

Elles correspondent essentiellement aux marques.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

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

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

Les marques ne sont donc pas amorties, mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Une provision pour perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation, soit selon la méthode utilisée pour les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (à savoir une actualisation des flux futurs de trésorerie générés par l'activité couverte par la marque), soit selon la méthode des redevances (projection à l'infini des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur d'utilité redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;

- les autres immobilisations incorporelles que le Groupe a qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles concernent essentiellement les concessions et brevets qui correspondent principalement aux licences d'exploitation des logiciels, ainsi que les dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans. En cas d'indices de perte de valeur, un test de valorisation est systématiquement réalisé.

### **1.12 – Subventions d'investissement**

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

### 1.13 – Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Les engagements de loyers, relatifs au montant total des loyers futurs sur la durée de vie résiduelle des baux, sont indiqués dans la note 36 « Engagements hors bilan ».

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

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

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

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

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

### 1.14 – Actifs financiers non courants

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

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

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

#### **1.15 – Stocks et travaux en cours**

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière, des actifs destinés à être cédés et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe.

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

Le Groupe applique la méthode de l'avancement pour comptabiliser le chiffre d'affaires et les marges de son activité immobilière. L'ensemble des coûts directs afférents aux programmes immobiliers en cours sont stockés, y compris les honoraires de commercialisation. A la date d'achèvement des travaux, les dépenses engagées non encore facturées sont provisionnées et incorporées aux stocks.

#### **1.16 – Créances clients**

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

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

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

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

- les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés ;
- les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de ventes en l'état futur d'achèvement.

#### **1.17 – Trésorerie et équivalents de trésorerie**

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

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

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

### 1.18 – Titres Pierre et Vacances auto-détenus

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

### 1.19 – Paiement fondé sur des actions

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

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

### 1.20 – Provisions

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

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

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

### 1.21 – Engagements de retraite et autres avantages assimilés

#### • Avantages postérieurs à l'emploi :

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

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

Il existe, par ailleurs, dans certaines entités du Groupe des régimes internes de retraites en faveur des salariés. Le passif actuariel correspondant est provisionné dans les comptes consolidés. Il en est de même, en France, des engagements du Groupe vis-à-vis des salariés en matière d'indemnités de fin de carrière. Pour ces régimes à prestations définies, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode rétrospective avec salaires de fin de carrière.

Selon cette méthode, le coût des engagements est constaté directement par le résultat de manière à le répartir uniformément sur la durée de services des salariés. Le montant de la provision prend en compte la valeur actuelle des paiements futurs estimés en tenant compte de l'ancienneté, de l'espérance de vie, du taux de rotation du personnel, ainsi que des hypothèses de revalorisation et d'actualisation. Dans le cas de régimes à prestations définies partiellement ou intégralement financés par des cotisations versées à un fonds distinct ou à une compagnie d'assurances, les actifs de ces entités sont évalués à leur juste valeur. Le passif est alors enregistré au bilan, déduction faite de la valeur des actifs du régime qui couvrent cette obligation.



Les écarts actuariels résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues pour les évaluations d'un exercice à l'autre, ainsi que de tout écart constaté sur l'obligation ou sur la valeur des fonds par rapport aux hypothèses actuarielles retenues en début d'exercice. En application de la norme IAS 19 « Avantages au personnel », ces écarts actuariels générés sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

- Autres avantages à long terme :

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

- Coût des services passés :

La modification ou l'introduction d'un nouveau régime d'avantages postérieurs à l'emploi ou d'autres avantages à long terme peuvent entraîner un accroissement de la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies pour les services rendus au cours des exercices antérieurs et appelés « coût des services passés ». Ce coût des services passés est comptabilisé immédiatement en charge de l'exercice.

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

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

## 1.22 – Emprunts et dettes financières

- Dettes financières :

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

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

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

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

- Emprunts obligataires à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE)

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

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

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

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

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

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

### 1.23 Instruments dérivés

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

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

La comptabilité de couverture est applicable si :

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

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

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

## **1.24 – Impôts différés**

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

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

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

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

## **1.25 – Produits constatés d'avance**

Les produits constatés d'avance correspondent à des produits perçus ou comptabilisés avant que les prestations et fournitures les justifiant aient été effectuées ou fournies. Ils sont qualifiés de passif sur contrat au sens de la norme IFRS 15.

Ce poste comprend essentiellement les ventes signées chez les notaires relatives à des biens immobiliers non encore livrés, pour la quote-part excédant le chiffre d'affaires calculé à l'avancement.

De manière plus marginale, ce poste inclut également des « fonds de concours ». En effet, la cession des biens immobiliers à des propriétaires est généralement accompagnée de l'engagement pris par le Groupe de verser annuellement des loyers proportionnels aux prix de vente immobiliers. Lorsque les engagements de loyers sont supérieurs aux conditions locatives de marché au moment de la vente, l'excédent de loyer, appelé « fonds de concours », est comptabilisé en diminution du prix de vente du bien immobilier. Ainsi, cette part excédentaire de la marge immobilière est comptabilisée en produits constatés d'avance et, à compter de la livraison, est reprise selon un rythme linéaire sur la durée du bail.

## **1.26 – Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires consolidé comprend :

- **pour le secteur du tourisme** : la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation.

Concernant les résidences gérées en mandat de gestion, seuls les honoraires de gestion facturés au mandant sont intégrés en chiffre d'affaires. Concernant la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation, les redevances facturées aux prestataires sont intégrées en chiffre d'affaires ;

- **pour le secteur de l'immobilier** :

- les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement (cf. note 1.27 « Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière ») minorées le cas échéant, à la date de livraison des appartements, du « fonds de concours » (cf. note 1.25 « Produits constatés d'avance ») qui est comptabilisé en produits constatés d'avance pour être repris en chiffre d'affaires sur la durée du bail selon un rythme linéaire,
- les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux à des opérations de promotion immobilière,
- les honoraires de commercialisation.
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs

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

### **1.27 – Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière**

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

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

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

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

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

### **1.28 – Charges de personnel**

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

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

### **1.29 – Résultat opérationnel**

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

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

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

### **1.30 – Impôts sur le résultat**

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

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

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

### 1.31 – Résultat par action

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

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

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

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

## **Nota 2 – Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation**

### **2.1 Principaux faits marquants de l'exercice 2018/2019**

#### **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 Bramond qui a été nommé Directeur Général délégué de SITI, holding de tête du Groupe Pierre & Vacances Center Parcs.

#### **Accords stratégiques en China**

Le 21 décembre 2018, S.I.T.I 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. 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 China, 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.

#### **Evolution de l'offre 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 4ème trimestre.

##### **Développement de l'offre Pierre & Vacances en Espagne**

Le développement du parc touristique Pierre & Vacances en Espagne se poursuit avec la prise à bail de 2 nouveaux sites, à Madrid et en Andalousie (Estepona).

##### **Développement de l'offre Adagio**

Au cours de l'exercice 2018/2019, Adagio a exploité 4 nouvelles résidences (Lille, Montpellier, Londres et Casablanca), et a ouvert en franchise 7 nouveaux sites (4 en France, 2 en Allemagne, 1 aux Pays Bas).

##### **Fermeture temporaire du Domaine du Lac d'Ailette**

Le Center Parcs du Lac d'Ailette a été fermé du 3 septembre 2018 au 8 février 2019 pour rénovation. Le Domaine propose désormais une offre d'hébergements renouvelée, des services connectés et des espaces de loisirs et de restaurations revisités.

##### **Opération de croissance externe**

Le 16 janvier 2019, le Groupe a annoncé l'acquisition du fonds de commerce de la start-up française RendezvousChaznous.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.

## **Projet de Center Parcs à Roybon**

Le 21 novembre 2018, le Conseil d'Etat a validé le pourvoi du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en cassant l'arrêt par lequel la Cour Administrative d'Appel de Lyon avait annulé l'autorisation loi sur l'eau. Le 21 mai 2019, cette même Cour a ordonné une expertise sur la superficie des zones humides impactées par le projet et sur celles proposées en compensation.

Le Groupe est confiant sur les futures conclusions de cette expertise qui devraient apporter des réponses techniques positives aux interrogations de la Cour d'Appel.

## **Franchissements de seuil**

Le concert composé de la société SIT1 et de la société HNA Tourism Group a déclaré avoir franchi en baisse, le 21 décembre 2018, les seuils de 50% des droits de vote et de 1/3, 30%, 25%, 20%, 15%, 10% et 5% du capital et des droits de vote de la société Pierre et Vacances SA et ne plus détenir aucune action de concert.

Ce franchissement de seuil résulte de la cession de la totalité des actions Pierre et Vacances détenues par la société HNA Tourism Group au profit de la société SIT1.

## **2.2 – Principales variations de périmètre de consolidation**

### **• Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2018/2019**

Au cours de l'exercice le Groupe a structuré et renforcé les moyens de son développement en Chine par le biais de divers accords stratégiques avec des partenaires locaux (confère note 2 « faits marquants »).

A l'issue de ces opérations, la filiale renommée « Beau Village Limited » est détenue à 44% par le Groupe et est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

### **Autres évolutions intervenues au cours de l'exercice 2018/2019**

En outre, au cours de l'exercice 2018/2019, le Groupe a poursuivi sa politique de rationalisation et de simplification des organigrammes opérationnels et juridiques, qui s'était traduite par la création de nouvelles sociétés ou par des mouvements internes de périmètre (fusions et dissolution par confusion de patrimoine).

### **• Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2017/2018**

Aucune cession significative n'est intervenue au cours de l'exercice 2017/2018.

### **Autres évolutions intervenues au cours de l'exercice 2017/2018**

En outre, au cours de l'exercice 2017/2018, le Groupe a poursuivi sa politique de rationalisation et de simplification des organigrammes opérationnels et juridiques, qui s'était traduite par la création de nouvelles sociétés ou par des mouvements internes de périmètre (fusions et dissolution par confusion de patrimoine).

## 2.3 – Liste des principales entités consolidées :

| Forme Juridique           | Sociétés                                           | Méthode de consolidation (1) | % Intérêt au 30/09/2019 | % Intérêt au 30/09/2018 |
|---------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                           | <b>HOLDING</b>                                     |                              |                         |                         |
| SA                        | Pierre & Vacances                                  | Société mère                 | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC                       | Pierre & Vacances FI                               | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GIE                       | PV-CP Services                                     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                           | <b>Tourisme France</b>                             |                              |                         |                         |
| SA                        | Pierre & Vacances Tourisme Europe                  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                           | <b>Center Parcs</b>                                |                              |                         |                         |
| SAS                       | Center Parcs Holding Belgique                      | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                           | <b>Immobilier</b>                                  |                              |                         |                         |
| SAS                       | PV-CP Immobilier Holding SAS                       | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | Pierre & Vacances Senioriales Programme Immobilier | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SARL                      | Pierre & Vacances Transactions                     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                           | <b>Chine</b>                                       |                              |                         |                         |
| Limited liability company | PVCP China Company Limited                         | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| Limited liability company | PVCP China Real Estate Brokerage Company Limited   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| Limited liability company | Beau Village Limited                               | MEE                          | 44,00%                  | 40,00%                  |
|                           | <b>TOURISME</b>                                    |                              |                         |                         |
|                           | <b>Tourisme France</b>                             |                              |                         |                         |
| SARL                      | Clubhotel                                          | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SASU                      | La France du Nord au Sud                           | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA                        | Clubhotel Multivacances                            | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA                        | Compagnie Hôtelière Pierre & Vacances              | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC                       | Commerce Patrimoine Cap Esterel                    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | Orion                                              | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | Pierre & Vacances Esterel Développement            | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA                        | PV-CP Distribution                                 | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | Pierre & Vacances Rénovation Tourisme              | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | PV-CP City                                         | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | PV-CP Holding Exploitation                         | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | PV-CP Gestion Exploitation                         | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | PV Résidences & Resorts France                     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | SET Pierre & Vacances Guadeloupe                   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS                       | SET Pierre & Vacances Martinique                   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SARL                      | SGRT                                               | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC                       | SICE                                               | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SARL                      | Maeva Gestion                                      | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC                       | Société Hôtelière de l'Anse à la Barque            | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA                        | Sogire                                             | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                           | <b>Villages Nature</b>                             |                              |                         |                         |
| SAS                       | Villages Nature Tourisme                           | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
|                           | <b>Adagio</b>                                      |                              |                         |                         |
| SAS                       | Adagio                                             | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SAS                       | Adagio Formations & Prestation de Services         | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
|                           | <b>Center Parcs</b>                                |                              |                         |                         |
| SAS                       | Center Parcs Resorts France                        | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC                       | Domaine du Lac de l'Ailette                        | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |

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



| Forme<br>Juridique | Sociétés                                          | Méthode<br>de consolidation<br>(1) | % Intérêt<br>au 30/09/2019 | % intérêt<br>au 30/09/2018 |
|--------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                    | <b>IMMOBILIER</b>                                 |                                    |                            |                            |
|                    | <b>Immobilier France</b>                          |                                    |                            |                            |
| SNC                | Biamitz Loisirs                                   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Belle Dune Clairière                              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Bois de la Mothe Chandenier Cottages              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Bois de la Mothe Chandenier Equipements           | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Bois de la Mothe Chandenier Foncière              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Bois Francs Equipements                           | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Caen Meslin Loisirs                               | MEE                                | 40,00%                     | 40,00%                     |
| SNC                | Colmar Loisirs                                    | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Avoriaz Téléphérique                              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Flaine Montsoleil Centre                          | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Flaine Montsoleil Extension                       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Boulou                            | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Charleval                         | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Bassan                         | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Bracieux                       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Cavillargues                   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Cevennes - St Privat des Vieux | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Gorfaron                       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales d'Izon                            | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Jonquières                     | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Juvignac                       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |

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

| Forme<br>Juridique | Sociétés                                         | Méthode<br>de consolidation<br>(1) | % Intérêt<br>au 30/09/2019 | % Intérêt<br>au 30/09/2018 |
|--------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                    | <b>Immobilier France (suite 1)</b>               |                                    |                            |                            |
| SCI                | Les Senioriales de la Celle                      | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de la Côte d'Azur - Grasse       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Medis                         | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Nandy                         | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Pont Aven                     | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Pringy                        | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Rambouillet                   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Soulac                        | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Vias                          | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales des Landes - Hinx                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville Cenon                   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville de Luze                 | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville de Marseille - St Loup  | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en ville de Saint Ave            | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SCI                | Les Senioriales en Ville de Saint Avertin        | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville d'Emerainville          | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville Manosque                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales en Ville de Mions                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales de Pollestres                    | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Ville de Nîmes                   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Ville de Castanet                | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SNC                | Les Senioriales Ville de Dijon                   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Les Senioriales Ville de Tournon                 | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SCI                | Les Senioriales du Pomio                         | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Ville de St Etienne              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Ville de Soustons                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | Les Senioriales Ville de Rillieux la Pape        | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville de Fontenay-aux-Roses   | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie      | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville de Pessac               | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville du Teich                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales de la Rochelle Lafeu             | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville de Cavailhon            | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCI                | SCI Les Senioriales de Pournières                | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales de Mordelles                     | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Les Senioriales en ville de Saint Palais sur Mer | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | Les Senioriales en Ville de Noisy Le Grand       | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SNC                | Les Senioriales en Ville de Sannois              | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SCCV               | SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1                   | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SCCV               | SCCV Palaiseau RT                                | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SAS                | Les Villages Nature de Val d'Europe              | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SCCV               | Nantes Russel                                    | MEE                                | 50,00%                     | 50,00%                     |
| SARL               | Peterhof II                                      | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |

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

| Forme Juridique | Sociétés                                                     | Méthode de consolidation (1) | % intérêt au 30/09/2019 | % intérêt au 30/09/2018 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | <b>IMMOBILIER</b>                                            |                              |                         |                         |
|                 | <b>Immobilier France (suite 2)</b>                           |                              |                         |                         |
| SA              | Pierre & Vacances Conseil Immobilier                         | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SARL            | Pierre & Vacances Courtage                                   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA              | Pierre & Vacances Développement                              | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS             | Pierre & Vacances Senioriales Promotion et Commercialisation | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS             | Pierre & Vacances Senioriales Exploitation                   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Presqu'île de La Touques                                     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS             | Foncière Presqu'île de La Touques                            | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SNC             | CP Centre Est                                                | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS             | Tourisme et Rénovation                                       | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Villages Nature Hébergements                                 | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SNC             | SNC Villages Nature Hébergements II                          | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SNC             | SNC Villages Nature Equipements I                            | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SNC             | SNC Villages Nature Equipements II                           | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SNC             | Nature hébergement I                                         | MEE                          | 37,50%                  | 37,50%                  |
| SARL            | Villages Nature Management                                   | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
|                 | <b>Center Parcs</b>                                          |                              |                         |                         |
| SNC             | Ailette Equipement                                           | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Bois des Harcholins Foncière                                 | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Bois des Harcholins Spa                                      | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Bois des Harcholins Village II                               | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Bois Francs Hébergements                                     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Roybon Cottages                                              | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SNC             | Roybon Equipements                                           | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                 | <b>AUTRES</b>                                                |                              |                         |                         |
| SAS             | Pierre & Vacances investissement 24                          | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SAS             | Pierre & Vacances Marques                                    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |

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

| Forme Juridique | Sociétés                                    | Pays       | Méthode de consolidation (1) | % Intérêt au 30/09/2019 | % Intérêt au 30/09/2018 |
|-----------------|---------------------------------------------|------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                 | <b>HOLDING</b>                              |            |                              |                         |                         |
|                 | <b>Center Parcs</b>                         |            |                              |                         |                         |
| NV              | Center Parcs Europe                         | Pays-Bas   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Deutschland Kunden-Center      | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Germany                        | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | Center Parcs Germany Holding                | Pays-Bas   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Medebach Beteiligungs          | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | Center Parcs NL Holding                     | Pays-Bas   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | Center Parcs Participations                 | Pays-Bas   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH & Co       | Center Parcs Service                        | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | Center Parcs Sunparks                       | Pays-Bas   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Pierre & Vacances Center Parcs Suisse       | Suisse     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| BV              | PVCP Support Services                       | Pays-Bas   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | PVCP Holding Germany GmbH                   | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                 | <b>TOURISME</b>                             |            |                              |                         |                         |
|                 | <b>Center Parcs</b>                         |            |                              |                         |                         |
| NV              | Center Parcs Belgique                       | Belgique   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Bungalowpark Allgau            | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Bungalowpark Bispingen         | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Bungalowpark Bostalsee         | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Entwicklungsgesellschaft       | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Bungalowpark Heilbachsee       | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland     | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Center Parcs Leisure Deutschland            | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| GmbH            | Sunparks Bungalowpark Nordseeküste          | Allemagne  | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SA              | Foncière Loisirs Vielsalm                   | Belgique   | MEE                          | 19,64%                  | 19,64%                  |
| NV              | Center Parcs Ardennen                       | Belgique   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| NV              | Sunparks Vielsalm                           | Belgique   | MEE                          | 19,64%                  | 19,64%                  |
| NV              | Sunparks Leisure                            | Belgique   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                 | <b>Adagio</b>                               |            |                              |                         |                         |
| GmbH            | Adagio Deutschland                          | Allemagne  | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| Ltd             | Adagio Hotels UK                            | Royaume Un | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| GmbH            | New City Aparthotels Betriebs               | Autriche   | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SARL            | New City Suisse                             | Suisse     | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| Srl             | Adagio Italia                               | Italie     | MEE                          | 50,00%                  | 50,00%                  |
| SA              | Pierre & Vacances Exploitation Belgique     | Belgique   | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                 | <b>Orion</b>                                |            |                              |                         |                         |
| SL              | SET Orion                                   | Espagne    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
|                 | <b>Tourisme autres</b>                      |            |                              |                         |                         |
| Srl             | Pierre & Vacances Italia                    | Italie     | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| Ltd             | P&V Sales & Marketing UK                    | Royaume Un | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SL              | Pierre & Vacances Maeva Distribution España | Espagne    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |
| SL              | SET Pierre & Vacances España                | Espagne    | IG                           | 100,00%                 | 100,00%                 |

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

| Forme<br>Juridique | Sociétés                                                       | Pays      | Méthode<br>de consolidation<br>(1) | % intérêt<br>au 30/09/2019 | % intérêt<br>au 30/09/2018 |
|--------------------|----------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                    | <b>IMMOBILIER</b>                                              |           |                                    |                            |                            |
| SL                 | Bonavista de Bonmont                                           | Espagne   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SL                 | Pierre & Vacances Développement España                         | Espagne   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SL                 | Pierre & Vacances Inversion Inmobiliaria                       | Espagne   | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| Srl                | Résidence City                                                 | Italie    | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
|                    | <b>AUTRES</b>                                                  |           |                                    |                            |                            |
| BV                 | Beheer Recreatiepark Zandvoort                                 | Pays-Bas  | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| GmbH               | Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee | Allemagne | IG                                 | 90,00%                     | 90,00%                     |
| GmbH               | Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien                      | Allemagne | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| BV                 | Multi Resorts Holding                                          | Pays-Bas  | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| BV                 | Center Parcs Development                                       | Pays-Bas  | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| BV                 | Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed                        | Pays-Bas  | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| BV                 | PV-CP China Holding B.V                                        | Pays-Bas  | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |
| SAS                | Pierre & Vacances Maroc                                        | Maroc     | IG                                 | 100,00%                    | 100,00%                    |

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

## INFORMATION SECTORIELLE

Basée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle se décline d'une part en une activité Touristique et d'autre part en une activité Immobilière. Ce découpage reflète l'organisation opérationnelle des activités du Groupe en termes de direction et de pilotage opérationnel.

Le Groupe développe ses activités à travers deux métiers complémentaires :

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

Au sein de chaque secteur, une organisation par pays assure le suivi opérationnel des activités. Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 958 113 milliers d'euros, et à 455 459 milliers d'euros.

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

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

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

### Note 3 – Informations par secteur opérationnel

A compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014, en application de la norme IFRS 11, le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs consolide désormais selon la méthode de la mise en équivalence l'ensemble des sociétés dans lesquelles il exerce un contrôle conjoint avec des partenaires. Ces entités étaient auparavant consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Cette modification affecte tous les postes des états financiers, sans incidence sur le résultat net de la période.

Par ailleurs, le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs continue d'appliquer la méthode de l'intégration proportionnelle dans son reporting opérationnel interne, cette dernière permettant une meilleure appréciation de la performance économique du Groupe et des indicateurs clés.

Pour cette raison, le Groupe continue d'utiliser la méthode de l'intégration proportionnelle dans la publication de l'information sectorielle présentée en annexe des comptes consolidés, ainsi qu'au niveau du rapport de gestion qui intègre également un tableau de réconciliation avec le compte de résultat aux normes IFRS.

L'incidence de l'application d'IFRS 11 est par ailleurs indiquée à la droite du tableau présenté ci-après, permettant de faire le lien avec les données publiées dans les états financiers consolidés.

| (en milliers d'euros)                                | 2018/2019 |            |             |                                |                  |           |
|------------------------------------------------------|-----------|------------|-------------|--------------------------------|------------------|-----------|
|                                                      | TOURISME  | IMMOBILIER | Non affecté | TOTAL reporting opérationnel * | Incidence IFRS11 | Total     |
| Chiffre d'affaires de l'activité                     | 1 390 565 | 332 552    | -           | 1 723 117                      | -78 264          | 1 644 853 |
| Chiffre d'affaires entre groupes d'activités         | -25 472   | -24 836    | -           | -50 308                        | 422              | -49 886   |
| Chiffre d'affaires externe                           | 1 365 093 | 307 716    | 0           | 1 672 809                      | -77 842          | 1 594 967 |
| Résultat Opérationnel courant                        | 29 666    | 1 300      | 0           | 30 966                         | -635             | 30 231    |
| Autres charges et produits opérationnels             | -6 659    | -416       | -2 608      | -9 682                         | 92               | -9 590    |
| Résultat Opérationnel                                | 22 907    | 884        | -2 608      | 21 184                         | -542             | 20 642    |
| Charges d'amortissement                              | -41 978   | -321       | 0           | -42 299                        | 2 143            | -40 156   |
| Charges de dépréciation d'actifs nettes des reprises | 0         | -8         | 0           | -8                             | 8                | 0         |
| Investissements corporels et incorporels             | 70 488    | -18 424    | 9 692       | 61 754                         | -3 784           | 57 970    |
| Actifs non courants                                  | 557 994   | 33 232     | 128 949     | 720 175                        | -26 494          | 693 681   |
| Actifs courants                                      | 285 734   | 384 866    | 178 089     | 848 719                        | -24 844          | 823 875   |
| Total actifs                                         | 843 728   | 418 128    | 307 038     | 1 568 894                      | -51 338          | 1 517 556 |
| Passifs non courants                                 | 22 146    | 4 402      | 364 321     | 390 669                        | 17 142           | 408 011   |
| Passifs courants                                     | 607 784   | 233 940    | 65 662      | 927 386                        | -63 286          | 864 099   |
| Total passifs hors capitaux propres                  | 629 930   | 238 342    | 449 983     | 1 318 255                      | -52 146          | 1 266 109 |

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

| (en milliers d'euros)                        | 2017/2018 |              |             |                                |                  |           |
|----------------------------------------------|-----------|--------------|-------------|--------------------------------|------------------|-----------|
|                                              | TOURISME  | IMMOBILIER** | Non affecté | TOTAL reporting opérationnel * | Incidence IFRS11 | Total**   |
| Chiffre d'affaires de l'activité             | 1 383 268 | 179 355      | -           | 1 562 621                      | -89 199          | 1 473 422 |
| Chiffre d'affaires entre groupes d'activités | -26 812   | -12 854      | -           | -39 666                        | 969              | -38 697   |
| Chiffre d'affaires externe                   | 1 356 454 | 166 501      | 0           | 1 522 955                      | -88 230          | 1 434 725 |
| Résultat Opérationnel courant**              | 20 082    | -10 240      | 0           | 9 842                          | 7 839            | 17 681    |
| Autres charges et produits opérationnels     | -2 901    | -652         | -1 123      | -4 676                         | 22               | -4 654    |
| Résultat Opérationnel **                     | 17 181    | -10 892      | -1 123      | 5 166                          | 7 861            | 13 027    |
| Charges d'amortissement                      | -43 784   | -253         | 0           | -44 037                        | 1 911            | -42 126   |
| Investissements corporels et incorporels     | 41 548    | 22 741       | 9 363       | 73 652                         | -3 651           | 70 001    |
| Actifs non courants                          | 526 771   | 57 022       | 143 449     | 727 242                        | -34 168          | 693 074   |
| Actifs courants**                            | 277 228   | 393 180      | 166 545     | 836 953                        | -41 245          | 795 708   |
| Total actifs**                               | 803 999   | 450 202      | 309 994     | 1 564 195                      | -75 413          | 1 488 782 |
| Passifs non courants                         | 19 186    | 2 594        | 367 365     | 389 145                        | 6 446            | 395 591   |
| Passifs courants                             | 542 355   | 227 907      | 119 277     | 890 039                        | -82 662          | 807 377   |
| Total passifs hors capitaux propres          | 561 541   | 230 501      | 486 642     | 1 279 184                      | -76 216          | 1 202 968 |

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

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

## ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

### Note 4 – Ecart d'acquisition

| (en milliers d'euros)                  | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Tourisme Europe                        | 138 226        | 138 226        |
| Les Senioriales                        | 18 926         | 18 926         |
| Pierre & Vacances Développement        | 1 463          | 1 463          |
| Pierre & Vacances Développement España | 336            | 336            |
| <b>Total en valeur nette</b>           | <b>158 961</b> | <b>168 951</b> |

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test systématique de dépréciation au 30 septembre 2019, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.10 et 6. Les tests réalisés n'ont pas mis en évidence la nécessité de constater une dépréciation pour l'exercice 2018/2019. Il en était de même au 30 septembre 2018.

#### Valeurs nettes à la clôture de l'exercice :

| (en milliers d'euros)     | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Valeurs brutes            | 181 640        | 181 640        |
| Pertes de valeur cumulées | -22 689        | -22 689        |
| <b>Valeurs nettes</b>     | <b>158 961</b> | <b>168 961</b> |



## Note 5 – Immobilisations incorporelles

| (en milliers d'euros)                     | Marques        | Autres<br>immobilisations<br>incorporelles | Total<br>immobilisations<br>incorporelles |
|-------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Au 30 septembre 2017</b>               |                |                                            |                                           |
| Valeurs brutes                            | 105 777        | 65 569                                     | 171 346                                   |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -3 734         | -45 462                                    | -49 196                                   |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>102 043</b> | <b>20 107</b>                              | <b>122 150</b>                            |
| <b>Variations</b>                         |                |                                            |                                           |
| Acquisitions                              | -              | 12 464                                     | 12 464                                    |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -              | -3 876                                     | -3 876                                    |
| Dotations aux amortissements              | -              | -6 161                                     | -6 161                                    |
| Reclassements                             | -              | 30                                         | 30                                        |
| <b>Total des variations de l'exercice</b> | <b>-</b>       | <b>2 457</b>                               | <b>2 457</b>                              |
| <b>Au 30 septembre 2018</b>               |                |                                            |                                           |
| Valeurs brutes                            | 105 777        | 72 771                                     | 178 548                                   |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -3 734         | -50 207                                    | -53 941                                   |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>102 043</b> | <b>22 564</b>                              | <b>124 607</b>                            |
| <b>Variations</b>                         |                |                                            |                                           |
| Acquisitions                              | -              | 13 431                                     | 13 431                                    |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -              | -1 845                                     | -1 845                                    |
| Dotations aux amortissements              | -              | -5 267                                     | -5 267                                    |
| Reclassements                             | -              | -243                                       | -243                                      |
| <b>Total des variations de l'exercice</b> | <b>-</b>       | <b>6 076</b>                               | <b>6 076</b>                              |
| <b>Au 30 septembre 2019</b>               |                |                                            |                                           |
| Valeurs brutes                            | 105 777        | 84 018                                     | 189 795                                   |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -3 734         | -55 378                                    | -59 112                                   |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>102 043</b> | <b>28 640</b>                              | <b>130 683</b>                            |

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2019 correspondent :

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

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.11 « Immobilisations incorporelles »), un test de dépréciation a été réalisé au 30 septembre 2019 pour chacune des marques inscrites au bilan. Ces tests n'ont pas conduit le Groupe à constater de dépréciation sur les marques au cours de l'exercice 2018/2019.

- au poste «Autres immobilisations incorporelles» pour 28 640 milliers d'euros. La variation provient essentiellement :
  - de 13 431 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
    - aux sites web du Groupe (4 140 milliers d'euros),
    - des solutions informatiques développées par le groupe (2 716 milliers d'euros), aux renouvellement de serveurs (796 milliers d'euros) et de licences (362 milliers d'euros),
    - à la base de suivi clientèle (2 359 milliers d'euros),
    - au développement de nouvelles solutions de gestions pour les propriétaires et à l'activité des mandats de gestion auprès de propriétaires individuels sous la marque Maeva.com (417 milliers d'euros),
    - à des projets pour les services financiers et ressources humaines du groupe (1 051 milliers d'euros),
    - à divers projets informatiques pour 1 590 milliers d'euros,
  - de 1 845 milliers d'euros de cessions de solutions informatiques.

#### **Contrats de location financement :**

Au 30 septembre 2019, la valeur nette des immobilisations incorporelles comprend un montant de 266 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 367 milliers d'euros au 30 septembre 2018. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 288 milliers d'euros au 30 septembre 2019 contre 394 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 18 «Dettes financières»).

Au 30 septembre 2019, le poste « Contrats de location financement » comprend essentiellement des solutions informatiques.

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

Les marques et les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, soit au 30 septembre de chaque année.

Comme indiqué dans les notes 1.10 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.11 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

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

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

- à l'évolution du chiffre d'affaires qui, lui, varie en fonction de l'offre, des taux d'occupation, des prix moyens de ventes et de la stratégie de distribution, dans un contexte de montée en gamme des produits touristiques ;
- à la mise en œuvre de plans d'optimisation des coûts opérationnels et des fonctions supports ;
- et enfin à la politique sélective de renouvellement des baux permettant notamment une diminution des charges de loyers.

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

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

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

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

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

L'affectation des écarts d'acquisition et des marques aux différentes UGT ainsi identifiées se présente comme suit au 30 septembre 2019 et 2018.

| (en milliers d'euros)       | 30/09/2019          |                |                | 30/09/2018          |                |                |
|-----------------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|
|                             | Ecart d'acquisition | Marque         | Total          | Ecart d'acquisition | Marque         | Total          |
| Tourisme Europe             | 138 226             | 100 003        | 238 229        | 138 226             | 100 003        | 238 229        |
| Les Senioriales             | 18 926              | 2 040          | 20 966         | 18 926              | 2 040          | 20 966         |
| Autres Groupes d'UGT        | 1 799               | -              | 1 799          | 1 799               | -              | 1 799          |
| <b>Total valeurs nettes</b> | <b>158 951</b>      | <b>102 043</b> | <b>260 994</b> | <b>158 951</b>      | <b>102 043</b> | <b>260 994</b> |

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

|                                                                        | UGT "Tourisme Europe"                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Taux de croissance perpétuelle                                         | <b>1,5%</b><br>(identique au 30 septembre 2018)                                                                                                                                                                             |
| Taux d'actualisation utilisé                                           | <b>8,5%</b><br>(identique au 30 septembre 2018)                                                                                                                                                                             |
| Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle | Une augmentation et une baisse d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle ont un impact de respectivement +7% et -6% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation. |
| Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation           | Une augmentation et une baisse d'un point du taux d'actualisation ont un impact de respectivement -14% et +19% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.              |
| Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation              | Une augmentation et une baisse d'un pour cent du taux d'occupation ont un impact de respectivement +11% et -11% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.             |
| Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente            | Une augmentation et une baisse d'un pour cent du prix moyen de vente ont un impact de respectivement +10% et -10% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.           |
| Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge                  | Une augmentation et une baisse d'un pour cent du taux de marge ont un impact de respectivement +13% et -13% sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.                 |

Au 30 septembre 2019, les tests de sensibilité aux hypothèses clés communiquées ci-dessus ne conduisent pas à constater de dépréciation, la valeur d'utilité des UGT restant supérieures à leur valeur comptable.

La valeur des écarts d'acquisition et des actifs incorporels et corporels affectés à l'activité Tourisme Europe, n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que le taux d'occupation ne baisse pas de plus de 4,9 pour cent, le prix moyen de vente de plus de 5,8 pour cent, ou le taux de marge opérationnelle de plus de 4,3 pour cent.

Concernant Les Senioriales, un taux d'actualisation de 9,0% a été retenu. Les tests de sensibilité sur les hypothèses de taux de croissance perpétuelle et de taux d'actualisation conduisent à des résultats très proches de ceux obtenus sur l'activité Tourisme Europe.

## Note 7 – Immobilisations corporelles

| (en milliers d'euros)                     | Terrains      | Constructions  | Agencements et installations | Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours | Total immobilisations corporelles |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Au 30 septembre 2017</b>               |               |                |                              |                                                                |                                   |
| Valeurs brutes                            | 20 744        | 240 003        | 278 673                      | 154 421                                                        | 693 841                           |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -3 170        | -111 149       | -207 751                     | -114 088                                                       | -436 158                          |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>17 574</b> | <b>128 854</b> | <b>70 922</b>                | <b>40 333</b>                                                  | <b>257 683</b>                    |
| <b>Variations</b>                         |               |                |                              |                                                                |                                   |
| Acquisitions                              | 458           | 1 570          | 16 528                       | 36 981                                                         | 57 537                            |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -51           | 79             | -538                         | -118                                                           | -828                              |
| Dotations aux amortissements              | -578          | -8 438         | -18 880                      | -7 590                                                         | -35 486                           |
| Reclassements                             | 19            | 2 507          | 1 166                        | -4 111                                                         | -419                              |
| <b>Total des variations de l'exercice</b> | <b>-152</b>   | <b>-4 282</b>  | <b>-1 724</b>                | <b>27 162</b>                                                  | <b>21 004</b>                     |
| <b>Au 30 septembre 2018</b>               |               |                |                              |                                                                |                                   |
| Valeurs brutes                            | 21 125        | 243 509        | 292 152                      | 187 599                                                        | 744 385                           |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -3 703        | -118 937       | -222 954                     | -120 104                                                       | -465 698                          |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>17 422</b> | <b>124 572</b> | <b>69 198</b>                | <b>67 495</b>                                                  | <b>278 687</b>                    |
| <b>Variations</b>                         |               |                |                              |                                                                |                                   |
| Acquisitions                              | 1 934         | 14 485         | 27 084                       | 1 037                                                          | 44 540                            |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -322          | -213           | -59                          | -214                                                           | -808                              |
| Entrée de périmètre                       | 0             | 0              | 0                            | 15                                                             | 15                                |
| Dotations aux amortissements              | -430          | -8 329         | -17 100                      | -8 422                                                         | -34 281                           |
| Reclassements                             | 0             | 858            | 3 158                        | -3 818                                                         | 198                               |
| <b>Total des variations de l'exercice</b> | <b>1 182</b>  | <b>6 801</b>   | <b>13 083</b>                | <b>-11 402</b>                                                 | <b>9 664</b>                      |
| <b>Au 30 septembre 2019</b>               |               |                |                              |                                                                |                                   |
| Valeurs brutes                            | 22 737        | 257 927        | 321 976                      | 183 180                                                        | 785 820                           |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | -4 133        | -126 554       | -239 895                     | -127 087                                                       | -497 469                          |
| <b>Valeurs nettes</b>                     | <b>18 604</b> | <b>131 373</b> | <b>82 081</b>                | <b>56 093</b>                                                  | <b>288 351</b>                    |

Les immobilisations corporelles, d'une valeur nette comptable de 288 351 milliers d'euros au 30 septembre 2019, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- des villages des marques Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 211 242 milliers d'euros (dont 90 680 milliers d'euros correspondant aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette), constitué principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages.

Les principales variations de l'exercice proviennent :

- des investissements pour un montant de 26 467 milliers d'euros, visant à l'amélioration du mix produit de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 10 310 milliers d'euros pour les villages allemands, 5 750 milliers d'euros pour les villages français, 5 368 milliers d'euros pour les villages néerlandais, et 5 038 milliers d'euros pour les villages belges ;
- des dotations aux amortissements sur la période de 23 366 milliers d'euros ;
- des résidences et villages des marques Pierre & Vacances Tourisme Europa pour une valeur nette de 71 934 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.  
Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 16 245 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation du parc exploité.  
Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice est de 10 146 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues. Au 30 septembre 2019, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

#### Contrats de location financement :

Au 30 septembre 2019, la valeur nette des immobilisations corporelles comprend un montant de 94 632 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 97 485 milliers d'euros au 30 septembre 2018. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 99 024 milliers d'euros au 30 septembre 2019 contre 100 358 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 18 «Dettes financières»).

Au 30 septembre 2019, le poste « Contrats de location financement » comprend essentiellement les équipements centraux du Domaine Center Parcs du Lac d'Allette pour 90 680 milliers d'euros ; la dette financière correspondante est de 96 357 milliers d'euros.

#### Note 8 – Titres mis en équivalence

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

Au 30 septembre 2019, les sociétés consolidées par mise en équivalence sont les suivantes :

- Les entités du Groupe Adagio (50%) ;
- Les entités du Groupe Villages Nature (50%, à l'exception de la SNC Nature Hébergements 1)
- La SNC Nature Hébergements 1 (37,5%) ;
- La SAS Foncière Presqu'île de la Touques (50%) ;
- La Financière Saint-Hubert SARL (55%) ;
- Les Séniories Ville de Castanet (50%) ;
- Les Séniories Ville de Tourcoing (50%) ;
- Les Séniories Ville de Cesson Sevigné (50%) ;
- Les Séniories en Ville de Fontenay aux Roses 50%) ;
- Les Séniories en ville de Saint Avé (50%) ;
- Les Séniories de Nancy (50%) ;
- SCCV Les Séniories en ville de Schiltigheim (50%) ;
- SCCV Les Senioriales d'Angers (50%) ;
- Immalliance Seniors Le Pin (50%)
- Beau Village Limited (44%) confère note 2.1 sur les principaux faits marquants de l'exercice au titre des Accords stratégiques en Chine;
- SCCV Nantes Russeil (50%) ;
- SNC Caen Meslin (40%) ;
- SCCV Palaiseau RT(50%) ;
- SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1 (50%) ;

| (en milliers d'euros)                             | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Beau Village limited                              | 3 966         | 791           |
| Adagio                                            | 12 182        | 8 325         |
| Les Séniories                                     | 1 350         | 1 114         |
| Autres coentreprises                              | 686           | 380           |
| <b>Valeur nette des titres mis en équivalence</b> | <b>18 184</b> | <b>10 610</b> |

Au cours de l'exercice 2018/2019, la société Beau Village Limited a enregistré une augmentation de capital faisant suite à l'entrée de deux nouveaux investisseurs chinois (cf note 2 sur les faits marquants). Dès lors, la participation du Groupe dans cette structure (44%) a été réévaluée et portée à 3 966 milliers d'euros à fin septembre 2019.

Par ailleurs, certaines coentreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit essentiellement des sociétés Villages Nature.

Pour ces dernières, une provision pour titres négatifs a été reconnue dans les comptes consolidés du groupe. Elle s'élève à 43 684 milliers d'euros au 30 septembre 2019.

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

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

- Compte de résultat 2018/2019

| Compte de résultat synthétique des coentreprises<br>(données présentées à 100%) | Adagio        | Villages<br>Nature | Autres        |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Chiffres d'affaires                                                             | 99 448        | 62 267             | 23 892        |
| Achats et services extérieurs                                                   | -63 081       | -54 794            | -21 542       |
| Charges de personnel                                                            | -22 239       | -8 093             | 0             |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions                               | -2 720        | -9 975             | -819          |
| Autres charges et produits d'exploitation                                       | -240          | -1 106             | 326           |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>                                            | <b>11 168</b> | <b>-11 701</b>     | <b>1 803</b>  |
| Autres charges et produits opérationnels                                        | -87           | -99                | 0             |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                                                    | <b>11 081</b> | <b>-11 800</b>     | <b>1 803</b>  |
| Coût de l'endettement financier net                                             | -5            | -3 674             | -568          |
| Autres charges et produits financiers                                           | 444           | -886               | 0             |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                                       | <b>439</b>    | <b>-4 560</b>      | <b>-561</b>   |
| Charges Impôts                                                                  | -3 756        | 413                | -37           |
| <b>RESULTAT NET (données à 100%)</b>                                            | <b>7 764</b>  | <b>-15 947</b>     | <b>-2 080</b> |
| Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)                                   | 50%           | 50%                | n/a           |
| Quote-part de résultat revenant au groupe                                       | 3 882         | -7 973             | -2 246        |
|                                                                                 |               |                    | <b>Total</b>  |
|                                                                                 |               |                    | <b>-6 337</b> |

Outre le résultat réalisé par des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, l'agrégat du compte de résultat « Quote-part du résultat net des mises en équivalence » inclut également l'incidence des accords stratégiques en Chine conclus au cours de l'exercice 2018/2019 (cf note 2.1 – « Faits marquants »).

# Compte de résultat 2017/2018

| Compte de résultat synthétique des coentreprises<br>(données présentées à 100%) | Adagio       | Villages<br>Nature | Autres       |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|
| Chiffres d'affaires                                                             | 90 683       | 85 174             | 44 379       |
| Achats et services extérieurs                                                   | -58 688      | -77 788            | -39 283      |
| Charges de personnel                                                            | -19 826      | -8 896             | 0            |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions                               | -1 982       | -21 387            | -922         |
| Autres charges et produits d'exploitation                                       | -1 272       | -2 188             | 144          |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>                                            | <b>8 916</b> | <b>-25 085</b>     | <b>4 318</b> |
| Autres charges et produits opérationnels                                        | -46          | 1                  | 0            |
| <b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>                                                    | <b>8 870</b> | <b>-25 084</b>     | <b>4 318</b> |
| Coût de l'endettement financier net                                             | -36          | -2 460             | 213          |
| Autres charges et produits financiers                                           | 71           | -1 984             | -269         |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                                       | <b>35</b>    | <b>-4 444</b>      | <b>-56</b>   |
| Charges impôts                                                                  | -2 674       | -10 195            | 232          |
| <b>RESULTAT NET (données à 100%)</b>                                            | <b>6 231</b> | <b>-39 723</b>     | <b>4 494</b> |
| Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)                                   | 50%          | 50%                | 42%          |
| Quote-part de résultat revenant au groupe                                       | 3 115        | -19 862            | 1 896        |

Total

-14 851



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

*En milliers d'euros*

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

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

○ Bilan au 30 septembre 2018 (données financières à 100%)

*En milliers d'euros*

| ACTIF                   | Adagio        | Villages<br>Nature | Autres<br>coentreprises |
|-------------------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| ACTIFS NON COURANTS     | 29 388        | 105 410            | 2 067                   |
| ACTIFS COURANTS         | 52 796        | 176 909            | 68 542                  |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b> | <b>82 184</b> | <b>282 319</b>     | <b>70 609</b>           |

| PASSIF                 | Adagio        | Villages<br>Nature | Autres<br>coentreprises |
|------------------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| Capitaux propres       | 16 743        | -55 575            | 3 924                   |
| PASSIFS NON COURANTS   | 3 259         | 47 231             | 704                     |
| PASSIFS COURANTS       | 62 182        | 290 663            | 65 981                  |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b> | <b>82 184</b> | <b>282 319</b>     | <b>70 609</b>           |

### Note 9 – Titres de participation non consolidés

| (en milliers d'euros) | 30/09/2019 | 30/09/2018   |
|-----------------------|------------|--------------|
| <b>Valeurs brutes</b> | <b>437</b> | <b>1 623</b> |
| Dépréciations         | -          | -            |
| <b>Valeurs nettes</b> | <b>437</b> | <b>1 623</b> |

Les « Titres de participation non consolidés » présente une diminution de 1 186 milliers d'euros faisant essentiellement suite à la vente de 10% du capital des sociétés Gran Dorado Zandvoort BV, Gran Dorado Port Zélande BV et Medebach Park BV détenus par la société Multi Resorts Holding BV pour 1 552 milliers d'euros.

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

### Note 10 – Autres actifs financiers non courants

| (en milliers d'euros)                             | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Prêts et autres immobilisations financières bruts | 38 565        | 45 762        |
| Dépréciations                                     | - 774         | - 285         |
| <b>Total</b>                                      | <b>37 791</b> | <b>45 477</b> |

Les « Prêts et autres immobilisations financières », dont la valeur nette comptable au 30 septembre 2019 s'élève à 37 791 milliers d'euros, comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.

La diminution du poste de 7 197 milliers d'euros fait essentiellement suite au remboursement de dépôt de garantie.

## Note 11 – Stocks et encours

Comme mentionné dans la note 1.2 Evolution du référentiel comptable (IAS 23 – Coûts d'emprunts), le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur ses opérations immobilières. Cette clarification du 7 décembre 2018 du Comité d'Interprétation des normes IFRS étant d'application rétrospective, l'annulation des frais financiers stockés jusqu'alors a conduit le Groupe à impacter le compte de résultat et le bilan des périodes comparatives présentées.

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

| (en milliers d'euros)               | 30/09/2019     | 30/09/2018<br>proforma * |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------|
| Encours*                            | 154 786        | 138 993                  |
| Produits finis                      | 16 908         | 35 487                   |
| <b>Programmes immobiliers bruts</b> | <b>171 694</b> | <b>174 480</b>           |
| Dépréciations                       | -2 408         | -1 662                   |
| <b>Programmes immobiliers nets</b>  | <b>169 286</b> | <b>172 818</b>           |
| Stocks divers                       | 8 415          | 7 533                    |
| <b>Total</b>                        | <b>177 701</b> | <b>180 361</b>           |

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

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

| (en milliers d'euros)                                                  | Pays      | Stocks<br>30/09/2018* | Total des<br>augmentations | Total des<br>diminutions | Stocks<br>30/09/2019 |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|
| Center Parcs - Roybon                                                  | France    | 40 370                | 347                        |                          | 40 717               |
| Programmes immobilier Senioriales                                      | France    | 40 939                | 46 049                     | -46 592                  | 40 396               |
| Center Parcs Sud Ouest                                                 | France    | 11 138                | 11 218                     |                          | 22 356               |
| Meribel Ravines                                                        | France    | 17 707                | 17 537                     | -20 420                  | 14 824               |
| Center Parcs Bois Francs Foncière                                      | France    | 6 395                 | 3 403                      | -2 146                   | 7 652                |
| Empuriabrava                                                           | Espagne   | 5 746                 | 5 964                      | -5 746                   | 5 964                |
| PV Aime La Plagne                                                      | France    | 5 248                 | 684                        | -25                      | 5 907                |
| Presqu'île de la Touques                                               | France    | 4 751                 | 1 144                      | -909                     | 4 986                |
| Center Parcs Poligny (Jura)                                            | France    | 4 884                 | 0                          | 0                        | 4 884                |
| Center Parcs Le Rousset (Saône et Loire)                               | France    | 4 769                 | 0                          | 0                        | 4 769                |
| Avoriaz Crozats                                                        | France    | 4 316                 | 4 875                      | -4 903                   | 4 289                |
| Salou                                                                  | Espagne   | 7 660                 | 14 388                     | -19 300                  | 2 748                |
| Belle Dune Village                                                     | France    | 268                   | 1 826                      | 0                        | 2 094                |
| Dhuizon Loisirs                                                        | France    | 356                   | 989                        | -365                     | 980                  |
| Center Parcs - Kempervennen                                            | Pays-Bas  | 0                     | 599                        | 0                        | 599                  |
| Center Parcs - Huttenheugte                                            | Pays-Bas  | 0                     | 581                        | 0                        | 581                  |
| Center Parcs Bois Harcholins                                           | France    | 2 859                 | 50                         | -2 374                   | 535                  |
| Boisroger                                                              | France    | 511                   | 0                          | 0                        | 511                  |
| Manilva                                                                | Espagne   | 529                   | 0                          | -46                      | 483                  |
| Center Parcs Heilbachsee                                               | Allemagne | 0                     | 19 763                     | -19 303                  | 460                  |
| Center Parcs - Heiderbos                                               | Pays-Bas  | 0                     | 349                        | 0                        | 349                  |
| Center Parcs - Meerdal                                                 | Pays-Bas  | 0                     | 338                        | 0                        | 338                  |
| Flaine Montsoleil Centre                                               | France    | 398                   | 1                          | -66                      | 333                  |
| Center Parcs - Bois de la Mothe Chandenier                             | France    | 1 357                 | 73                         | -1 197                   | 233                  |
| De Haan                                                                | Belgique  | 1 371                 | 0                          | -1 371                   | 0                    |
| Center Parcs Nordseeküste                                              | Allemagne | 1 152                 | 0                          | -1 152                   | 0                    |
| Center Parcs Eifel                                                     | Allemagne | 569                   | 0                          | -569                     | 0                    |
| Lille loisirs                                                          | France    | 271                   | 7 149                      | -7 420                   | 0                    |
| Center Parcs Port Zelande                                              | Pays-Bas  | 235                   | 0                          | -235                     | 0                    |
| Center Parcs Vielsalm                                                  | Belgique  | 2                     | 0                          | -2                       | 0                    |
| Divers programmes immobiliers<br>(individuellement inférieurs à 200K€) |           | 10 676                | 75 042                     | -81 016                  | 4 705                |
| <b>Valeur totale des stocks immobiliers</b>                            |           | <b>174 480</b>        | <b>212 370</b>             | <b>-215 156</b>          | <b>171 694</b>       |

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

L'augmentation de la valeur brute des stocks immobiliers inclut notamment des acquisitions de terrain pour un montant de 6 006 milliers d'euros (dont 1 855 milliers d'euros au titre du programme Center Parcs Sud-Ouest, 1 630 milliers d'euros au titre du programme Senioriales de la Rochelle la Palice, 1 351 milliers d'euros au titre du programme Senioriales en ville de Pessac et 947 milliers d'euros au titre du programme Senioriales en ville de Cavaillon).

A noter que le groupe Pierre et Vacances Center Parcs dispose de stocks relatifs au programme Center Parcs de Roybon. Le 21 novembre 2018, le Conseil d'Etat a validé le pourvoi du Groupe en cassant l'arrêt par lequel la Cour Administrative d'Appel de Lyon avait annulé l'autorisation loi sur l'eau.

Le 21 mai 2019, cette même Cour a ordonné une expertise sur la superficie des zones humides impactées par le projet et sur celles proposées en compensation.

Le Groupe est confiant sur les futures conclusions de cette expertise qui devraient apporter des réponses techniques positives aux interrogations de la Cour d'Appel.

### Note 13 - Clients et comptes rattachés

| (en milliers d'euros)          | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Immobilier                     | 143 220        | 146 196        |
| Tourisme                       | 109 001        | 92 718         |
| Prestations de services        | 8 638          | 5 480          |
| <b>Créances clients brutes</b> | <b>260 859</b> | <b>244 394</b> |
| Immobilier                     | -362           | -1 623         |
| Tourisme                       | -5 965         | -4 370         |
| Prestations de services        | -2 174         | -2154          |
| <b>Dépréciations</b>           | <b>-8 501</b>  | <b>-8 147</b>  |
| <b>Total</b>                   | <b>252 358</b> | <b>236 247</b> |

Au 30 septembre 2019, la valeur nette des créances clients et comptes rattachés augmente de 16 111 milliers d'euros.

Cette augmentation est principalement imputable à l'activité touristique pour 14 688 milliers d'euros.

L'échéancier des créances clients et comptes rattachés est présenté en note 24.

### Note 14 – Autres actifs courants

#### 14.1 – Autres actifs courants

| (en milliers d'euros)               | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Avances et acomptes versés          | 26 454         | 35 816         |
| Etats – impôts et taxes             | 62 405         | 81 350         |
| Autres créances                     | 47 330         | 37 553         |
| <b>Valeurs brutes</b>               | <b>136 189</b> | <b>154 719</b> |
| Provisions                          | -1 983         | -2 184         |
| <b>Autres débiteurs nets</b>        | <b>134 206</b> | <b>152 536</b> |
| Loyers                              | 26 679         | 23 682         |
| Autres charges constatées d'avance  | 24 526         | 20 006         |
| <b>Charges constatées d'avance</b>  | <b>51 205</b>  | <b>43 688</b>  |
| <b>Total Autres actifs courants</b> | <b>186 411</b> | <b>196 223</b> |

Les autres actifs courants s'élèvent à 186 411 milliers d'euros au 30 septembre 2019, en baisse de 10 812 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2017/2018. Cette variation provient essentiellement de la baisse des créances d'impôts.

Au cours de l'exercice 2018/2019, le Groupe a cédé sa créance 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, a permis de

transférer la quasi-totalité des risques et avantages associés à cette créance d'exploitation, qui à ce titre a été décomptabilisée du bilan. La cession s'est ainsi traduite par un encaissement net de 11 568 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019.

#### 14.2 – Actifs financiers courants

| (en milliers d'euros)                 | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Comptes courants externes             | 87 859        | 60 327        |
| Prêts « Propriété Pierre & Vacances » | 5 740         | 6 330         |
| <b>Total</b>                          | <b>93 599</b> | <b>66 657</b> |

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

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

#### Note 15 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

| (En milliers d'euros)                          | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Trésorerie                                     | 114 776        | 116 200        |
| Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)    | 30             | 30             |
| <b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b> | <b>114 806</b> | <b>116 230</b> |
| Solde bancaires créditeurs                     | -1 289         | -8 974         |
| <b>Trésorerie nette</b>                        | <b>113 517</b> | <b>107 256</b> |

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des SICAV monétaires souscrites auprès d'établissements bancaires de 1<sup>er</sup> plan, et répondent aux critères fixés par l'AMF détaillés note 1.17 « Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

## Note 16 – Capitaux propres Groupe

### Capital et primes d'émission

Au 30 septembre 2019, le capital social s'élève à 98 052 320 euros et se décompose de 9 805 232 actions dont :

- 9 801 723 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10€ ;
- 1 476 actions de préférence de catégorie A d'une valeur nominale de 10€, émises le 9 février 2018 et convertibles en actions ordinaires en fonction de la différence entre le Cours de Bourse Pondéré et le Cours de Bourse Plafond fixé à 45€ ou le Cours de Bourse Plancher fixé à 30€ et prévoyant des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote ;
- 1 366 actions de préférence de catégorie B d'une valeur nominale unitaire de 10€ émises le 9 février 2018 et convertibles en actions ordinaires en fonction de la différence entre le Cours de Bourse Pondéré et le Cours de Bourse Plafond fixé à 45€ ou le Cours de Bourse Plancher fixé à 30€ et prévoyant des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote.
- 667 actions de préférence de catégorie C d'une valeur nominale unitaire de 10€ émises le 18 avril 2019 et convertibles en actions ordinaires en fonction de la différence entre le Cours de Bourse Pondéré et le Cours de Bourse Plafond fixé à 61,50€ ou le Cours de Bourse Plancher fixé à 41€ et prévoyant des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote.

Au cours de l'exercice 2018/2019, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 9 535 791 actions.

### Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2018/2019 et 2017/2018 sont détaillées dans le tableau suivant :

|                                                                                                         | 30/09/2019       | 30/09/2018       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nombre d'actions au 1<sup>er</sup> octobre</b>                                                       | <b>9 804 555</b> | <b>9 801 723</b> |
| Nombre d'actions émises durant l'année (prorata temporis)                                               | 303              | 1 822            |
| Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés | -269 077         | -266 257         |
| <b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>                                                                   | <b>9 535 791</b> | <b>9 537 288</b> |
| <i>Effet dilutif</i>                                                                                    |                  |                  |
| Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances                                                        | 357 400          | 370 000          |
| <b>Nombre moyen pondéré dilué d'actions</b>                                                             | <b>9 893 191</b> | <b>9 907 288</b> |

### Actions propres :

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

Par ailleurs, dans le cadre de l'animation du cours de bourse, le Groupe a également procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'autocontrôle générant une sortie de trésorerie nette de 73 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2019, le Groupe détient ainsi 270 428 actions propres pour un montant total de 5 562 milliers d'euros.

### Distribution de dividendes :

L'Assemblée Générale mixte du 7 février 2019 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2017/2018.

## Note 17 – Provisions

| (en milliers d'euros)                                                       | 30/09/2018    | Dotations    | Reprises<br>utilisées | Reprises non<br>utilisées | Autres<br>variations | 30/09/2019    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| Rénovations                                                                 | 6 802         | 1 008        | -196                  | -112                      | 0                    | 7 502         |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés                       | 15 124        | 2 170        | -1 075                | 0                         | 1 768                | 17 987        |
| Provisions pour litiges                                                     | 3 069         | 1 422        | -650                  | -323                      | 0                    | 3 518         |
| Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites | 1 036         | 1 455        | -319                  | -42                       | 0                    | 2 130         |
| Provisions pour titres négatifs                                             | 30 437        |              |                       |                           | 13 247               | 43 684        |
| Autres provisions                                                           | 92            | 1 393        | 12                    | -109                      | 0                    | 1 388         |
| <b>Total</b>                                                                | <b>56 560</b> | <b>7 448</b> | <b>-2 228</b>         | <b>-586</b>               | <b>15 015</b>        | <b>76 209</b> |
| <i>Part non courante</i>                                                    | <i>51 985</i> |              |                       |                           |                      | <i>68 299</i> |
| <i>Part courante</i>                                                        | <i>4 575</i>  |              |                       |                           |                      | <i>7 910</i>  |

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.20 « Provisions »).

Les provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites sont liées à la réorganisation de certaines activités du Groupe, ainsi qu'à la politique sélective de renouvellement des baux, conduisant à la fermeture de sites déficitaires.

La provision pour titres négatifs qui s'élève à 43 684 milliers d'euros au 30 septembre 2019, en augmentation de 13 247 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019, porte essentiellement sur les titres des sociétés Villages Nature.

| (en milliers d'euros)                                                       | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rénovations                                                                 | 7 314         | 6 621         |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés                       | 16 361        | 13 950        |
| Provisions pour litiges                                                     | 897           | 760           |
| Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites | 135           | 211           |
| Autres provisions                                                           | 43 592        | 30 443        |
| <b>Provisions à caractère non courant</b>                                   | <b>68 299</b> | <b>51 985</b> |
| Rénovations                                                                 | 188           | 181           |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés                       | 1 626         | 1 174         |
| Provisions pour litiges                                                     | 2 621         | 2 309         |
| Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites | 1 995         | 825           |
| Autres provisions                                                           | 1 480         | 86            |
| <b>Provisions à caractère courant</b>                                       | <b>7 910</b>  | <b>4 575</b>  |
| <b>Total</b>                                                                | <b>76 209</b> | <b>56 560</b> |



## Provision pour litiges

Les provisions pour litiges s'élèvent à 3 518 milliers d'euros au global, dont 2 621 milliers d'euros présentent un caractère courant et 897 milliers d'euros un caractère non courant.

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

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

### Provision pour litiges

| (en milliers d'euros)                             | Litiges dans le cadre des activités touristiques | Litiges dans le cadre des activités immobilières | Litiges sociaux individuels | Total des litiges |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Solde des provisions au 30 septembre 2018         | 0                                                | 140                                              | 2 929                       | 3 069             |
| Nouveaux litiges                                  | 498                                              |                                                  | 924                         | 1 422             |
| Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice | -76                                              |                                                  | -574                        | -650              |
| Reprises non utilisées                            | 0                                                |                                                  | -323                        | -323              |

Au-delà des procédures en cours mentionnées en note 12, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont le Groupe aurait connaissance qui serait en suspens ou dont il serait menacé) ne présente, au 30 septembre 2019, ni individuellement, ni au global, de caractère significatif sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

## Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés :

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe (cf. note 1.21 « Engagements de retraite et autres avantages assimilés »). Les engagements nets enregistrés concernent principalement la France au 30 septembre 2019. Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation sont les suivantes :

|                                  | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|----------------------------------|------------|------------|
|                                  | France     | France     |
| Taux d'actualisation             | 0,25%      | 1,50%      |
| Taux de progression des salaires | 1,70%      | 1,80%      |
| Taux d'inflation                 | 1,50%      | 1,75%      |

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

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

| (en milliers d'euros)                      | 30/09/2019          |                  |         | 30/09/2018          |                  |         |
|--------------------------------------------|---------------------|------------------|---------|---------------------|------------------|---------|
|                                            | Régimes de retraite | Autres avantages | Total   | Régimes de retraite | Autres avantages | Total   |
| Valeur actualisée de l'obligation financée | 152 346             | 8 224            | 160 570 | 122 535             | 7 098            | 129 633 |
| Juste valeur des actifs du régime          | 142 583             |                  | 142 583 | 114 509             |                  | 114 509 |
| Passif net au bilan                        | 9 763               | 8 224            | 17 987  | 8 026               | 7 098            | 15 124  |

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

| (en milliers d'euros)                    | Exercice<br>2018/2019  |                     |               | Exercice<br>2017/2018  |                  |               |
|------------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------|------------------------|------------------|---------------|
|                                          | Régimes de<br>retraite | Autres<br>avantages | Total         | Régimes de<br>retraite | Autres avantages | Total         |
| <b>Dette actuarielle à l'ouverture</b>   | <b>8 026</b>           | <b>7 099</b>        | <b>15 124</b> | <b>14 505</b>          | <b>7 172</b>     | <b>21 677</b> |
| Coût des services rendus                 | 689                    | 447                 | 1 136         | 1 527                  | 620              | 2 147         |
| Coût financier                           | 110                    | 96                  | 206           | 1 660                  | 99               | 1 759         |
| Rendement des actifs du régime           | 0                      | 0                   | 0             | -1 454                 | 0                | -1 454        |
| Cotisations et prestations versées       | -853                   | -490                | -1 343        | -305                   | -583             | -888          |
| Ecart actuariel comptabilisés            | 1 790                  | 446                 | 2 236         | -6 158                 | -122             | -6 280        |
| Coût des services passés                 | 0                      | 624                 | 624           | -1 755                 | -88              | -1 843        |
| Variation périmètre                      | 0                      | 2                   | 2             | 8                      | 0                | 6             |
| <b>Dette actuarielle au 30 septembre</b> | <b>9 763</b>           | <b>8 224</b>        | <b>17 987</b> | <b>8 026</b>           | <b>7 098</b>     | <b>15 124</b> |

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

| (en milliers d'euros)                                    | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018 |
|----------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Juste valeur des placements à la date d'ouverture</b> | <b>114 509</b>        | <b>111 449</b>        |
| Rendement effectif des actifs du régime                  | 1 590                 | 1 432                 |
| Cotisations perçues employeur                            | 749                   | 304                   |
| Cotisations perçues des participants au régime           | 345                   | 488                   |
| Prestations versées et dépenses de la période            | - 2 595               | - 2 368               |
| Ecart actuariel                                          | 27 985                | 3 204                 |
| <b>Juste valeur des placements à la date de clôture</b>  | <b>142 583</b>        | <b>114 509</b>        |

#### Etude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du régime de 7 188 milliers d'euros. A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 7 494 milliers d'euros.

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

| (en milliers d'euros) | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Assurance             | 142 583        | 114 509        |
| <b>Juste valeur</b>   | <b>142 583</b> | <b>114 509</b> |

#### Etude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 6 781 milliers d'euros.

A l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 7 276 milliers d'euros.

## Note 18 – Dettes financières

| (en milliers d'euros)                                                      | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b><u>Dettes financières à long terme</u></b>                              |                |                |
| Emprunts auprès des établissements de crédit                               | 0              | 2 142          |
| Emprunt obligataire                                                        | 232 502        | 231 720        |
| Crédits d'accompagnement                                                   | 2 226          | 3 174          |
| Contrats de location financement                                           | 94 498         | 97 494         |
| Autres dettes financières                                                  | 849            | 825            |
| <b><i>Sous-total part à long terme</i></b>                                 | <b>330 075</b> | <b>335 355</b> |
| <b><u>Dettes financières à court terme</u></b>                             |                |                |
| Emprunts auprès des établissements de crédit                               | 3 673          | 4 014          |
| Crédits d'accompagnement                                                   | 4 968          | 12 305         |
| Contrats de location financement                                           | 3 369          | 3 257          |
| Solde bancaires créditeurs (y compris la part tirée des crédits revolving) | 1 289          | 8 973          |
| <b><i>Sous-total part à court terme</i></b>                                | <b>13 299</b>  | <b>28 550</b>  |
| <b>Total</b>                                                               | <b>343 374</b> | <b>363 905</b> |

Au cours de l'exercice 2018/2019, les dettes financières ont diminué de 20 531 milliers d'euros, dont :

- (13 287) milliers d'euros d'encaissement et de remboursement d'emprunts, qui apparaissent parmi les opérations de financement du tableau de flux de trésorerie ;
- (7 684) milliers d'euros liés à la diminution des découverts bancaires ;
- 342 milliers d'euros de diminution des intérêts courus (qui apparaissent sur la ligne « Intérêts payés » du tableau de flux de trésorerie ») ;
- +782 milliers d'euros d'autres variations, sans incidences sur la trésorerie du Groupe

Les emprunts auprès des établissements de crédit et les crédits d'accompagnement correspondent essentiellement au 30 septembre 2019 :

- à l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 6 décembre 2017, d'un montant nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 1<sup>er</sup> avril 2023. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles sous conditions jusqu'au 25 mai 2021, puis à tout moment. Cette émission est assortie d'un coupon de 2,00% payable semestriellement à terme échu le 1<sup>er</sup> avril et le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.  
Au 30 septembre 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 97 545 milliers d'euros.
- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60 000 milliers d'euros, à échéance décembre 2022. Cette émission a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Le taux initial de 4,25% a été contractuellement porté à 4,50% au

cours de l'exercice 2018/2019, en fonction du niveau de ratio Ebitdar / Dettes nettes ajustées obtenu par le groupe à la clôture de l'exercice précédent.

Au 30 septembre 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 59 543 milliers d'euros.

- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 14 février 2018 d'un montant nominal de 76 000 milliers d'euros, à échéance février 2025. Cette émission a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Le taux initial de 3,90% a été contractuellement porté à 4,25% au cours de l'exercice 2018/2019, en fonction du niveau de ratio Ebitdar / Dettes nettes ajustées obtenu par le groupe à la clôture de l'exercice précédent. Au 30 septembre 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 75 414 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2019, aucun tirage n'est en cours au titre de la convention de crédit signée le 14 mars 2016 sous la forme d'un crédit revolving de 200 millions d'euros.

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

- 15 millions d'euros, à échéance mai 2020 ;
- 10 millions d'euros ;
- 5 millions d'euros ;
- 4 millions d'euros échéance Mars 2023;

Au 30 septembre 2019, aucune de ces lignes de crédit n'est utilisée.

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

- Des crédits d'accompagnement de 7 194 milliers d'euros mis en place dans le cadre du développement immobilier, dont principalement :
  - 2 812 milliers d'euros liés au programme immobilier Les Senioriales en Ville du Teich;
  - 1 440 milliers d'euros liés au programme immobilier des Senioriales de la Rochelle Laëu ;
  - 1 302 milliers d'euros liés au le programme immobiliers de Meribel Ravines Premium ;
  - 854 milliers d'euros liés au programme immobiliers d'Avoriaz Crozats Loisirs ;
  - 786 milliers d'euros liés au programme immobiliers des Senioriales en ville de Cavallion.

Durant cette même période, le Groupe a également procédé à des remboursements d'emprunts, générant une sortie de trésorerie de 20 474 milliers d'euros qui comprend principalement :

- 12 893 milliers d'euros correspondant au remboursement de divers crédits d'accompagnement;
- 2 142 milliers d'euros correspondant au remboursement de l'emprunt souscrit au titre du développement immobilier en Espagne dans le cadre de l'opération immobilière réalisée sur le site de Salou.

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

| (en milliers d'euros)          | 30/09/2019    | 30/09/2018     |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Le Domaine du Lac de l'Ailette | 96 357 (*)    | 98 904         |
| PV SA                          | 214 (**)      | 394            |
| CPE                            | 1 296 (***)   | 1 453          |
| <b>Total</b>                   | <b>97 867</b> | <b>100 751</b> |

- (\*) : L'actif net sous-jacent (90 680 milliers d'euros au 30 septembre 2019) est enregistré en immobilisations corporelles cf. note 7.  
 (\*\*) : L'actif net sous-jacent (189 milliers d'euros au 30 septembre 2019) est enregistré en immobilisations incorporelles cf. note 5.  
 (\*\*\*) : L'actif net sous-jacent (1 122 milliers d'euros au 30 septembre 2019) est enregistré en immobilisations incorporelles.

### Ventilation par échéance :

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

| Echéances    | Solde (en milliers d'euros) au |                |
|--------------|--------------------------------|----------------|
|              | 30/09/2019                     | 30/09/2018     |
| Année N+1    | 13 299                         | 28 550         |
| Année N+2    | 5 467                          | 8 326          |
| Année N+3    | 3 253                          | 3 098          |
| Année N+4    | 160 737 (*)                    | 3 308          |
| Année N+5    | 3 811                          | 159 846        |
| Année > N+5  | 156 807 (**)                   | 160 778        |
| <b>TOTAL</b> | <b>343 374</b>                 | <b>363 905</b> |

(\*) dont 97 545 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type ORNANE et 59 543 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

(\*\*) dont 75 414 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

### Ventilation des principales dettes financières par nature de taux :

#### Taux fixe :

Les principales dettes financières à taux fixe enregistrées au passif du bilan au 30 septembre 2019 concernent les retraitements des contrats de location financement et les emprunts obligataires. Le nominal des dettes financières contractées à taux fixe s'élève à 330 369 milliers d'euros. L'essentiel de la dette porte intérêt entre 2,00% et 6,02%.

| Date de souscription                    | Date d'échéance | Capital restant dû au 30/09/19 (en millions d'euros) | Taux  |
|-----------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|-------|
| <b>Contrats de location financement</b> |                 |                                                      |       |
| 21/09/2005                              | 31/12/2038      | 96,4                                                 | 6,02% |
| 01/10/2009                              | 30/09/2021      | 0,2                                                  | 6,00% |
| 01/10/2014                              | 31/12/2024      | 1,3                                                  | 6,00% |
| <b>Emprunt obligataire</b>              |                 |                                                      |       |
| 06/12/2017                              | 01/04/2023      | 97,5                                                 | 2,00% |
| 14/02/2018                              | 14/02/2025      | 75,4                                                 | 4,25% |
| 19/07/2016                              | 31/12/2022      | 59,5                                                 | 4,50% |
| <b>Total</b>                            |                 | <b>330,4</b>                                         |       |

### Taux variable :

Le nominal des emprunts auprès des établissements de crédit et des crédits d'accompagnement contractés à taux variable s'élève à 7 194 milliers d'euros avec un taux Euribor 3 mois + marge.

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

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

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

| Emprunts et crédits d'accompagnement |                 |                                                      |                        |
|--------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|------------------------|
| Date de souscription                 | Date d'échéance | Capital restant dû au 30/09/19 (en millions d'euros) | Taux                   |
| <b>Sous-total</b>                    |                 | <b>0,0</b>                                           |                        |
| <b>Crédits d'accompagnement :</b>    |                 |                                                      |                        |
| 20/07/2018                           | 30/06/2020      | 2,8                                                  | Euribor 3 mois + marge |
| 02/08/2019                           | 02/08/2021      | 1,4                                                  | Euribor 3 mois + marge |
| 15/09/2017                           | 31/12/2020      | 1,3                                                  | Euribor 3 mois +marge  |
| 18/05/2018                           | 31/05/2020      | 0,9                                                  | Euribor 3 mois +marge  |
| 10/07/2019                           | 31/12/2020      | 0,8                                                  | Euribor 3 mois +marge  |
| <b>Sous-total</b>                    |                 | <b>7,2</b>                                           |                        |
| <b>TOTAL</b>                         |                 | <b>7,2</b>                                           |                        |

| Sûretés :             |                |                |
|-----------------------|----------------|----------------|
| (en milliers d'euros) | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
| Avals et cautions     | 186 962        | 193 827        |
| Hypothèques           | 6 000          | 13 400         |
| <b>Total</b>          | <b>192 962</b> | <b>207 227</b> |

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

- d'une garantie à première demande de 160 013 milliers d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;
- des hypothèques de 1<sup>er</sup> rang dans le cadre des crédits d'accompagnement des principaux programmes immobiliers suivants :
  - o Les Senioriales – Saint Priest pour un montant de 3 000 milliers d'euros
  - o Les Senioriales – Nîmes pour un montant de 3 000 milliers d'euros

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

| Échéances    | Solde (en milliers d'euros) au |                |
|--------------|--------------------------------|----------------|
|              | 30/09/2019                     | 30/09/2018     |
| Année N+ 1   | 29 204                         | 16 270         |
| Année N+ 2   | 7 351                          | 30 239         |
| Année N+ 3   | 5 440                          | 7 609          |
| Année N+ 4   | 4 894                          | 4 894          |
| Année N+ 5   | 5 197                          | 5 197          |
| Année > N+ 5 | 140 876                        | 143 018        |
| <b>Total</b> | <b>192 962</b>                 | <b>207 227</b> |

#### Note 19 – Instruments Financiers

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

| (en milliers d'euros)                                         |                                                                 | Catégorie IFRS 9 | 30/09/2019       | 30/09/2018       |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                                               |                                                                 |                  | Valeur comptable | Valeur comptable |
| <b>ACTIFS</b>                                                 |                                                                 |                  |                  |                  |
| Titres de participation non consolidés                        | Actifs à la juste valeur par autres éléments du résultat global |                  | 437              | 1 623            |
| Créances rattachées                                           | Actifs au coût amorti                                           |                  | 1                | 1                |
| Prêts et autres immobilisations financières                   | Actifs au coût amorti                                           |                  | 37 790           | 45 476           |
| <b>Actifs financiers non courants</b>                         |                                                                 |                  | <b>38 227</b>    | <b>47 100</b>    |
| Clients et comptes rattachés                                  | Actifs au coût amorti                                           |                  | 252 358          | 236 247          |
| Autres actifs courants*                                       | Actifs au coût amorti                                           |                  | 45 347           | 35 369           |
| Actifs financiers courants                                    | Actifs au coût amorti                                           |                  | 93 599           | 66 657           |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                       | Actifs à la juste valeur par résultat                           |                  | 114 806          | 116 230          |
| <b>PASSIFS</b>                                                |                                                                 |                  |                  |                  |
| Emprunts auprès des établissements de crédit                  | Passifs au coût amorti                                          |                  | 3 673            | 6 156            |
| Emprunt obligataire                                           | Passifs au coût amorti                                          |                  | 232 502          | 231 720          |
| Contrat de location financement                               | Passifs au coût amorti                                          |                  | 97 867           | 100 751          |
| Soldes bancaires créditeurs                                   | Passifs au coût amorti                                          |                  | 1 289            | 8 973            |
| Autres dettes financières                                     | Passifs au coût amorti                                          |                  | 8 043            | 16 305           |
| <b>Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)</b> |                                                                 |                  | <b>343 374</b>   | <b>363 905</b>   |
| Autres passifs non courants                                   | Passifs au coût amorti                                          |                  | 9                | 1 603            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                      | Passifs au coût amorti                                          |                  | 340 388          | 319 376          |
| Autres passifs courants*                                      | Passifs au coût amorti                                          |                  | 141 501          | 119 254          |
| Autres passifs financiers courants                            | Passifs au coût amorti                                          |                  | 19 820           | 33 878           |

\* Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme "instruments financiers" au sens d'IFRS 9, c'est-à-dire des avances et acomptes versés et reçus, des créances et dettes sur l'état et des charges et produits constatées d'avance.

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

## **Note 20 – Risques de marché**

### **Gestion de la trésorerie**

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

### **Risque de contrepartie**

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

### **Risque de crédit**

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

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible, plus de 64% du chiffre d'affaires étant réalisé par la vente directe, mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

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

### **Gestion du capital**

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

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

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

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



## Risque de liquidité

Au 30 septembre 2019, la trésorerie nette du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'élève à 113 487 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (114 776 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (1 289 milliers d'euros).

De plus, comme indiqué dans la note 18, le Groupe bénéficie de 4 lignes de crédit confirmées, ainsi qu'une ligne de crédit revolving. Au 30 septembre 2019, aucune de ces lignes n'est utilisée. Le Groupe n'encourt donc pas de risque de liquidité.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2019, s'analyse comme suit :

| (en milliers d'euros)                        | 30/09/2019     | Échéances       |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                                              |                | < 1 an          | 1 à 5 ans      | > 5 ans        |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 3 673          | 3 673           | 0              | 0              |
| Emprunt obligataire                          | 232 502        | 0               | 157 088        | 75 414         |
| Contrat de location financement              | 97 867         | 3 369           | 13 955         | 80 543         |
| Autres dettes financières                    | 8 043          | 4 967           | 2 226          | 850            |
| Solde bancaires créditeurs                   | 1 289          | 1 289           | -              | -              |
| <b>Dettes financières brutes</b>             | <b>343 374</b> | <b>13 298</b>   | <b>173 269</b> | <b>156 807</b> |
| Equivalents de trésorerie                    | -30            | -30             | -              | -              |
| Trésorerie active                            | -114 776       | -114 776        | -              | -              |
| <b>Endettement financier net</b>             | <b>228 568</b> | <b>-101 508</b> | <b>173 269</b> | <b>156 807</b> |

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

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

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

Dans le cadre du refinancement de la dette « Corporate » réalisé en mars 2016, un seul ratio financier est suivi : dettes financières nettes ajustées / EBITDAR (dettes financières nettes ajustées = dettes financières nettes du Groupe, majorées des engagements de loyers sur les 5 années à venir, actualisés à 6,0% ; EBITDAR = résultat opérationnel courant consolidé du Groupe majoré des dotations nettes aux amortissements et provisions, et des charges liées au plan d'options de souscription et d'achat d'actions, avant la charge de loyers de l'exercice hors sièges sociaux). Ce ratio doit rester inférieur ou égal à 3,50 au titre de l'exercice 2018/2019, seuil déterminé en raison du niveau élevé des liquidités du Groupe à fin septembre 2019, conformément à l'avenant de la convention de crédit signé en février 2019.

Ce covenant n'est calculé contractuellement qu'une fois par an, au 30 septembre. Au titre de l'exercice 2018/2019, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs respecte ce ratio.

Au 30 septembre 2019, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

|                                                                                        | 30/09/2019     | Échéances     |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                        |                | < 1 an        | 1 à 5 ans     | > 5 ans       |
| <b>Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières</b> | <b>107 527</b> | <b>14 832</b> | <b>49 629</b> | <b>43 066</b> |

## Risque de taux

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

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt lorsque ces derniers présentent une forte volatilité ou une anticipation de forte hausse. Pour cela, le Groupe peut être amené à utiliser des instruments financiers dérivés de couverture tels que des swaps ou des caps de taux d'intérêt. Ainsi, le résultat financier du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs est peu sensible à la variation des taux d'intérêt. Seuls les crédits d'accompagnement adossés à des opérations immobilières ne font pas, en général, l'objet d'une couverture compte tenu des anticipations attendues sur l'évolution des taux d'intérêt, du fait de leur durée généralement limitée.

Au 30 septembre 2019, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

| En milliers d'euros                        | 30/09/2019     | Échéances    |                |               |
|--------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
|                                            |                | < 1 an       | 1 à 5 ans      | > à 5 ans     |
| Emprunts - taux fixe                       | 232 502        | 0            | 157 088        | 75 414        |
| Emprunts - taux variables                  | 7 194          | 4 968        | 2 226          | -             |
| Autres passifs                             | 850            | -            | -              | 850           |
| Intérêts courus non échus                  | 3 673          | 3 673        | -              | -             |
| <b>Passifs financiers</b>                  | <b>244 219</b> | <b>8 641</b> | <b>159 314</b> | <b>76 264</b> |
| Prêts - taux fixe                          | 5 653          | 469          | 1 841          | 3 343         |
| Prêts - taux variables                     | 23 840         | 2 544        | 21 296         | -             |
| Equivalents de trésorerie - taux variables | 30             | 30           | -              | -             |
| <b>Actifs financiers</b>                   | <b>29 523</b>  | <b>3 043</b> | <b>23 137</b>  | <b>3 343</b>  |
| <b>Position nette</b>                      | <b>214 696</b> | <b>5 598</b> | <b>136 177</b> | <b>72 921</b> |

La position nette à taux variable après gestion au 30 septembre 2019 est la suivante :

| En milliers d'euros       | 30/09/2019     |
|---------------------------|----------------|
| Emprunts                  | 7 194          |
| Prêts                     | 23 840         |
| Equivalents de trésorerie | 30             |
| <b>Position nette</b>     | <b>-16 676</b> |

Une hausse ou une baisse de 1% des taux court terme aurait une incidence de respectivement -0,1667 milliers d'euros et +0,1667 milliers d'euros sur le résultat financier de l'exercice 2018/2019, montants à comparer au résultat financier de -18,5 millions d'euros réalisés sur l'exercice 2018/2019.

## Risque de change

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

## Note 21 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés

| (en milliers d'euros)   | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Tourisme                | 260 927        | 237 239        |
| Immobilier              | 62 074         | 67 729         |
| Prestations de services | 17 387         | 14 408         |
| <b>Total</b>            | <b>340 388</b> | <b>319 376</b> |

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une augmentation de 21 012 milliers d'euros.

L'échéancier des dettes fournisseurs est présenté en note 24.

## Note 22 – Autres passifs courants et non courants

### 22.1 – Autres passifs courants et non courants

| (en milliers d'euros)                    | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avances et acomptes reçus                | 146 121        | 132 418        |
| TVA et autres dettes fiscales            | 63 538         | 62 957         |
| Personnel et organismes sociaux          | 65 095         | 63 126         |
| Passif lié aux contrats de locations     | 9              | 1 603          |
| Autres dettes                            | 76 406         | 56 128         |
| <b>Autres dettes d'exploitation</b>      | <b>351 169</b> | <b>316 232</b> |
| Ventes immobilières et fonds de concours | 88 702         | 74 471         |
| Produits constatés d'avance divers       | 36 819         | 31 898         |
| <b>Produits constatés d'avance</b>       | <b>125 521</b> | <b>106 369</b> |
| <b>Total Autres passifs</b>              | <b>476 690</b> | <b>422 601</b> |
| Autres passifs courants                  | 476 681        | 420 998        |
| Autres Passifs non courants              | 9              | 1 603          |

L'augmentation de 54 089 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » provient essentiellement de la hausse des autres dettes d'exploitation de 34 937 milliers d'euros .

### 22.2 – Passifs financiers courants

| (en milliers d'euros)     | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Comptes courants externes | 19 820        | 33 878        |
|                           | <b>19 820</b> | <b>33 878</b> |

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

### Note 23 – Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2018/2019 se présente de la manière suivante :

|                                                          | 30/09/2018 *     | Variations<br>liées à<br>l'activité | Autres<br>variations | 30/09/2019         |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Valeur nette des stocks*                                 | 180 351          | (2 650)                             | 0                    | 177 701            |
| Créances clients et comptes rattachés                    | 236 247          | 16 167                              | (55)                 | 252 358            |
| Autres actifs courants                                   | 262 880          | 16 118                              | 13                   | 279 010            |
| <b>Total des actifs du besoin en fonds de roulement</b>  | <b>A 679 478</b> | <b>29 634</b>                       | <b>(42)</b>          | <b>709 069</b>     |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                 | 319 376          | 21 058                              | (36)                 | 340 388            |
| Autres passifs (courants et non courants)                | 456 479          | 40 039                              | (7)                  | 496 521            |
| <b>Total des passifs du besoin en fonds de roulement</b> | <b>B 775 855</b> | <b>61 097</b>                       | <b>(43)</b>          | <b>836 908</b>     |
| <b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>                      | <b>A-B</b>       | <b>(96 377)</b>                     | <b>(31 463)</b>      | <b>1 (127 839)</b> |

dont variation des dettes et créances non opérationnelles

(4 826)

dont variation des dettes et créances opérationnelles

(26 637)

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

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

### Note 24 – Echancier des créances et des dettes

| (En milliers d'euros)                                  | 30/09/2019     | Montants non<br>échus ou échus<br>depuis - 1 an | Montants avec<br>une antériorité<br>entre 1 et 5 ans | Montants avec<br>une antériorité ><br>5 ans |
|--------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Autres actifs financiers non courants                  | 37 791         | 37 784                                          | 7                                                    | -                                           |
| Clients et comptes rattachés (en valeur nette)         | 252 358        | 252 338                                         | 20                                                   | -                                           |
| Autres actifs courants et actifs financiers courants   | 279 010        | 278 025                                         | 975                                                  | 10                                          |
| <b>Total Actif</b>                                     | <b>669 169</b> | <b>568 147</b>                                  | <b>1 002</b>                                         | <b>10</b>                                   |
| Autres passifs non courants                            | 9              | 9                                               | -                                                    | -                                           |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 340 388        | 340 388                                         | -                                                    | -                                           |
| Autres passifs courants et passifs financiers courants | 496 501        | 496 501                                         | -                                                    | -                                           |
| <b>Total Passif</b>                                    | <b>836 898</b> | <b>836 898</b>                                  | <b>-</b>                                             | <b>-</b>                                    |

# ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

## Note 25 – Chiffre d'affaires

| (en milliers d'euros)                                              | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tourisme                                                           | 1 300 667          | 1 300 790          |
| dont CA Hébergement                                                | 869 361            | 814 399            |
| dont CA activités de services et autres prestations <sup>(1)</sup> | 431 305            | 486 391            |
| Développement Immobilier                                           | 294 300            | 133 935            |
| <b>Total</b>                                                       | <b>1 594 967</b>   | <b>1 434 725</b>   |

<sup>(1)</sup> Restauration, animations, mini market, boutiques, commercialisation...

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2018/2019 est impacté négativement par la première application de la norme IFRS 15 qui a une incidence de (81 334) milliers d'euros sur chiffres d'affaires touristiques et de +73 753 milliers d'euros sur le chiffres d'affaires immobiliers du Groupe. Ces incidences sont détaillées en note 1.2.

Le Groupe ayant décidé d'appliquer la méthode du rattrapage cumulatif, les données des exercices antérieurs ne sont pas retraitées et sont donc présentées avant incidences de cette nouvelle norme.

### Répartition du chiffre d'affaires par pays

| (en milliers d'euros)           | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| France                          | 721 186            | 796 598            |
| Pays-Bas                        | 229 751            | 215 768            |
| Allemagne                       | 162 559            | 113 103            |
| Belgique                        | 122 674            | 117 381            |
| Espagne                         | 64 497             | 57 888             |
| Italie                          | 0                  | 52                 |
| <b>Tourisme</b>                 | <b>1 300 667</b>   | <b>1 300 790</b>   |
| France                          | 236 927            | 113 891            |
| Allemagne                       | 18 738             | 3 536              |
| Espagne                         | 8 440              | 10 885             |
| Pays-Bas                        | 19 529             | 1 961              |
| Belgique                        | 9 029              | 560                |
| Chine                           | 1 637              | 3102               |
| <b>Développement Immobilier</b> | <b>294 300</b>     | <b>133 935</b>     |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>1 594 967</b>   | <b>1 434 725</b>   |

Le chiffre d'affaires sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élève à 958 113 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2019, le Groupe dispose d'un carnet de commande de 688,3 millions d'euros pour son activité immobilières reflétant le montant de chiffres d'affaires restant à comptabiliser au titre d'obligations de prestation non encore exécutées ou partiellement exécutées à la date de clôture.

| (en millions d'euros)     | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Réservations immobilières | 688,3              | 364,4              |
| Nombre d'appartements     | 2939               | 1 756              |
| Prix moyen                | 234,2              | 207,5              |

#### Note 26 – Achats et services extérieurs

| (en milliers d'euros)                                                          | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018<br>proforma * |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Coûts des marchandises vendues du tourisme                                     | -48 327            | -45 566                          |
| Coûts des stocks vendus du développement immobilier*                           | -197 032           | -73 436                          |
| Loyers propriétaires et autres charges de copropriété                          | -478 998           | -472 843                         |
| Sous-traitance des prestations de services<br>(linge, restauration, nettoyage) | -88 301            | -87 822                          |
| Publicité et honoraires                                                        | -135 117           | -130 289                         |
| Autres (dont achats de séjours)                                                | -176 969           | -194 903                         |
| <b>Total</b>                                                                   | <b>-1 124 744</b>  | <b>-1 004 859</b>                |

\* Ces données sont retiroitées des incidences de l'interprétotion d'IAS 23 publiée en novembre 2018 – cf note 1.2

Les achats et services extérieurs représentent une charge de 1 124 744 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019, en hausse de 119 117 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2017/2018.

Par ailleurs, suite à la mise en application d'IFRS 15, le poste « Autres (dont achats de séjours) » s'améliore de 17 934 milliers d'euros. En effet, le Groupe agit en qualité d'agent dans le cadre de certaines activités touristiques et ne présente plus les achats de séjours relatif à cette activité en charge mais en déduction du chiffres d'affaires (cf 1.2).

De même, le poste « coûts des stocks vendus du développement immobilier » enregistre une hausse de 123 596 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent essentiellement suite à l'application de la norme IFRS 15 sur le seul exercice 2018/2019.

La charge du Groupe de l'exercice 2018/2019 relative aux loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnel du foncier et des murs de résidences et villages exploités par le Groupe s'élève à 382 millions d'euros contre 372 millions d'euros au titre de l'exercice 2017/2018.

Compte tenu de l'application d'IFRS 15 au 30 septembre 2019 et compte tenu d'une application par le Groupe de la méthode du « rattrapage cumulatif » d'IFRS 15 induisant l'absence de retraitement des périodes comparatives publiées, la charge de loyers présentée ci-dessus ne tient pas compte des Loyers « dit Nature » au 30 septembre 2019 alors que ces derniers figuraient dans le montant ci-dessus au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2018.

Dans ce contexte, par mesure de comparabilité avec l'exercice précédent et afin de refléter la même réalité économique que celle présentée précédemment, le montant des loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnels s'élève à 400,4 millions d'euros au cours de l'exercice 2018/2019 selon des principes comptables appliqués de façon constante, contre 372 millions d'euros au cours de l'exercice précédent. Cette augmentation de la charge de loyers fait suite à l'ouverture du domaine Center Parcs Allgäu en Allemagne en octobre 2018.

## Note 27 – Charges de personnel

| (en milliers d'euros)                                  | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Salaires et rémunérations                              | -295 487           | -271 700           |
| Charges sociales                                       | -81 376            | -82 878            |
| Coût des régimes à prestations et cotisations définies | -1 302             | 701                |
| Charges liées aux plans d'option                       | -1                 | -1 625             |
| <b>Total</b>                                           | <b>-378 166</b>    | <b>-365 502</b>    |

Les charges de personnel s'élèvent à 378 166 milliers d'euros, en augmentation de 22 664 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2017/2018.

Ce montant inclut par ailleurs la reconnaissance d'un produit à recevoir de 1 546 milliers d'euros correspondant au Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE) sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 1<sup>er</sup> janvier 2019 contre 6 132 milliers d'euros sur l'exercice passé, compte tenu du changement de législation en la matière, confère note sur les principes comptables.

### Charges liées aux plans d'option :

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

| en milliers d'euros                                |          |                              |                                         | Charges liées aux plans d'options |                    |
|----------------------------------------------------|----------|------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Date d'attribution par le Conseil d'Administration | Type (*) | Nombre d'options à l'origine | Date de fin de la période d'acquisition | Exercice 2018/2019                | Exercice 2017/2018 |
| 18/04/2017                                         | AGA      | 79 700                       | 18/04/2019                              | 1                                 | 945                |
| <b>TOTAL</b>                                       |          | <b>79 700</b>                |                                         | <b>1</b>                          | <b>945</b>         |

AGA : attribution gratuite d'actions

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

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

|                 | Valeur de l'action à la date d'octroi | Prix d'exercice | Volatilité | Date de fin de la période d'acquisition | Temps à maturité retenu | Taux sans risque | Taux rendement du dividende | Probabilités de départ des bénéficiaires | Valeur de l'option à la date d'octroi |
|-----------------|---------------------------------------|-----------------|------------|-----------------------------------------|-------------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| Plan 18/04/2017 | 40,48 €                               | 0€              | 34,32%     | 18/04/2019                              | 4 ans                   | 0,008 %          | 0,0%                        | 3 %                                      | 24,46 €                               |

### Note 28 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

| (en milliers d'euros)               | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dotations nettes aux amortissements | -40 156            | -42 126            |
| Dotations nettes aux provisions     | -13 064            | -15 183            |
| <b>Total</b>                        | <b>-53 220</b>     | <b>-67 309</b>     |

### Note 29 – Autres charges et produits d'exploitation

| (en milliers d'euros)          | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018* |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|
| Impôts et taxes                | -7 524             | -7 043              |
| Autres charges d'exploitation  | -9 050             | -8 083              |
| Autres produits d'exploitation | 7 968              | 15 752              |
| <b>Total</b>                   | <b>-8 606</b>      | <b>626</b>          |

Le poste « Impôts et taxes » comprend des charges d'impôts et taxes opérationnelles, tels que les taxes sur les rémunérations (taxe d'apprentissage, de formation), les taxes foncières et les redevances audiovisuelles.

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège.

Au cours de l'exercice 2017/2018 la quote-part de profit revenant au Groupe réalisé dans le cadre des opérations de rénovation des Center Parcs Hochsauerland (en Allemagne) et Zandvoort (aux Pays-Bas) avait été présentée en « autres produits »; depuis la mise en application d'IFRS 15, à compter de l'exercice 2018/2019, ces opérations sont présentées en chiffres d'affaires compte tenu des obligations de performance auquel elles répondent selon les critères de la norme IFRS 15.

### Note 30 – Autres charges et produits opérationnels

| (en milliers d'euros)                                               | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Coûts de restructuration et fermetures de site, nets des provisions | -5 752             | -1 494             |
| Résultats de cessions                                               | 794                | -828               |
| Frais de dédommagement tiers suite à l'ouverture d'un site          | -1 217             | -508               |
| Autres éléments                                                     | -3 415             | -1 824             |
| <b>Total</b>                                                        | <b>-9 590</b>      | <b>-4 654</b>      |

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une charge de 9 590 milliers d'euros intégrant à la fois des coûts de désengagement de sites mais aussi des coûts liés à la réorganisation du Groupe (-4 145 milliers d'euros) expliquant l'essentiel de l'évolution de ce poste.

Au cours de l'exercice 2017/2018, ce poste représentait une charge de 4 654 milliers d'euros. Ils intègrent principalement les coûts et provisions liés aux restructurations et fermetures de site (-1 494 milliers d'euros) ainsi que les résultats de cession d'actifs corporels pour (828) milliers d'euros.



### Note 31 – Résultat financier

| (en milliers d'euros)                                  | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018<br>proforma * |
|--------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Coûts de l'endettement financier brut                  | -19 074            | -40 292                          |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie* | 374                | 252                              |
| <b>Coûts de l'endettement financier net</b>            | <b>-18 700</b>     | <b>-40 040</b>                   |
| Revenus des prêts                                      | 1 070              | 1 052                            |
| Autres produits financiers                             | 729                | 568                              |
| Autres charges financières                             | -1 560             | -1 459                           |
| Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE        | 0                  | 22 902                           |
| <b>Autres produits et charges financiers</b>           | <b>239</b>         | <b>23 063</b>                    |
| <b>Total</b>                                           | <b>-18 461</b>     | <b>-16 977</b>                   |
| <i>Total charges financières</i>                       | <i>-20 634</i>     | <i>-41 751</i>                   |
| <i>Total produits financiers</i>                       | <i>2 173</i>       | <i>24 774</i>                    |

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

Le résultat financier représente une charge nette de 18 461 milliers d'euros en 2018/2019, contre 16 977 milliers d'euros en 2017/2018.

Le résultat financier 2018/2019 se détériore de 1 484 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent, en raison notamment de la prise en compte sur une année pleine des frais financiers supportés au titre de l'Euro PP 2025 et de l'ORNANE 2023, souscrits au cours de l'exercice précédent.

## Note 32 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

### • Analyse de la charge d'impôt

|                                                                                                                                       | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| (en milliers d'euros)                                                                                                                 |                       |                       |
| <b>Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé</b>                                                                                   | <b>2 182</b>          | <b>-3 861</b>         |
| <b>Résultats non taxés :</b>                                                                                                          |                       |                       |
| Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation | 27 097                | 54 207                |
| Utilisation des déficits fiscaux non activés antérieurement                                                                           | 0                     | -11 475               |
| Opérations intra groupe ayant une incidence fiscale                                                                                   | 1 078                 | 505                   |
| Autres résultats non taxés                                                                                                            | 6 997                 | -14 452               |
| <b>Résultat taxable consolidé</b>                                                                                                     | <b>37 353</b>         | <b>24 924</b>         |
| <i>Taux d'impôt Groupe</i>                                                                                                            | <i>34,43%</i>         | <i>34,43%</i>         |
| <b>Impôt théorique au taux légal d'imposition en France</b>                                                                           | <b>-12 861</b>        | <b>-8 581</b>         |
| Différences sur taux d'imposition à l'étranger                                                                                        | 4 454                 | -1 674                |
| CVAE                                                                                                                                  | -4 074                | -3 252                |
| Autres éléments                                                                                                                       | -20 181               | -13 726               |
| <b>Charge d'impôt du groupe</b>                                                                                                       | <b>-32 662</b>        | <b>-27 234</b>        |
| dont impôts exigibles (y compris la CVAE)                                                                                             | -15 243               | -11 885               |
| dont impôts différés                                                                                                                  | -17 418               | -15 348               |

Les déficits fiscaux de la période non activés du fait de leur imputation non probable dans un horizon de temps raisonnable concernent principalement le groupe fiscal français et certaines entités belges.

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

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 6 997 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019 et correspondent essentiellement à des charges financières non déductibles, dont le rabot des charges financières, des intérêts de sous - capitalisation, des coûts de leasing et le CICE.

Les autres éléments de la charge d'impôts différés concernent principalement la reprise de créances d'impôts en France pour un montant de 16,1 millions d'euros, l'internationalisation croissante de l'activité du Groupe réduisant la capacité d'utilisation des déficits domestiques à moyen terme (le Groupe retient en effet un horizon de 5 ans à 6 ans, même si les déficits fiscaux sont indéfiniment reportables). Par ailleurs, une reprise de créances d'impôts de 2,7 millions d'euros a également été reconnue en Espagne au cours de l'exercice 2018/2019.

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.

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

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

| (En milliers d'euros)                              | 30/09/2018    | Variation par<br>résultat | Variation<br>enregistrée en<br>capitaux<br>propres | 30/09/2019     |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------------------|----------------------------------------------------|----------------|
| France                                             | 7 543         | 77                        | 492                                                | 8 112          |
| Pays-Bas                                           | -18 979       | -889                      | 100                                                | -19 768        |
| Belgique                                           | 1 765         | -1 088                    | 10                                                 | 687            |
| Allemagne                                          | 531           | -797                      | 0                                                  | -266           |
| Espagne                                            | -168          | 52                        | 0                                                  | -116           |
| Italie                                             | 175           | 0                         | 0                                                  | 175            |
| Chine                                              | 21            | -21                       | 0                                                  | 0              |
| <b>Impôts différés sur différences temporaires</b> | <b>-9 112</b> | <b>-2 666</b>             | <b>602</b>                                         | <b>-11 176</b> |
| France                                             | 66 568        | -16 100                   | 0                                                  | 50 468         |
| Belgique                                           | 1 385         | -90                       | 0                                                  | 1 295          |
| Allemagne                                          | 1 935         | 4 184                     | 0                                                  | 6 119          |
| Espagne                                            | 5 695         | -2 747                    | 0                                                  | 2 948          |
| <b>Impôts différés sur reports déficitaires</b>    | <b>75 583</b> | <b>-14 753</b>            | <b>0</b>                                           | <b>60 830</b>  |
| <b>Total</b>                                       | <b>66 471</b> | <b>-17 419</b>            | <b>602</b>                                         | <b>49 654</b>  |
| <i>dont impôts différés actifs</i>                 | <i>73 119</i> |                           |                                                    | <i>59 284</i>  |
| <i>dont impôts différés passifs</i>                | <i>-6 648</i> |                           |                                                    | <i>-9 628</i>  |

Au 30 septembre 2019, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 49 654 milliers d'euros, dont -11 176 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un passif d'impôt différé de 21 468 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 60,8 millions d'euros, dont 50,5 millions d'euros relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées par le Groupe en France.

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le groupe considère, sur la base des plans d'affaire relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2019, cet horizon de temps est compris entre 5 et 6 ans.

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2019.

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

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 398,8 millions d'euros. Il concerne le Groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 267,6 millions d'euros.

### Note 33 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

|                                                    | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nombre d'actions émises au 1 <sup>er</sup> octobre | 9 804 565          | 9 801 723          |
| Nombre d'actions émises au cours de l'exercice     | 303                | 1 822              |
| <b>Nombre d'actions émises en fin de période</b>   | <b>9 804 868</b>   | <b>9 803 545</b>   |
| Nombre moyen pondéré d'actions                     | 9 535 791          | 9 537 288          |
| Nombre moyen pondéré d'actions potentielles        | 9 893 191          | 9 907 288          |

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

| Nombre d'actions gratuites (AGA) attribuées par le Conseil d'Administration : | Type | Prix d'exercice (en euros) | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|-------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------|--------------------|--------------------|
| du 02/02/2016                                                                 | AGA  | 0                          | 284 200            | 290 300            |
| du 18/04/2017 et en cours de validité                                         | AGA  | 0                          | 73 200             | 79 700             |
|                                                                               |      | -                          | 357 400            | 370 000            |

Résultat par action :

|                                                                           | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Résultat net part groupe (en milliers d'euros)                            | -33 023            | -45 945            |
| Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)                    | -3,46              | -4,82              |
| Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros) (*) | -3,46              | -4,82              |

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

## AUTRES ANALYSES

### Note 34 – Effectifs

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

|                                | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018 |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cadres                         | 1 412                 | 1 393                 |
| Agents de maîtrise et employés | 6 877                 | 6 448                 |
| <b>Total</b>                   | <b>8 289</b>          | <b>7 841</b>          |

### Note 35 – Engagements hors bilan

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit ainsi que les engagements réciproques sont détaillés respectivement dans la note 18 « Dettes financières ». Ils ne sont donc pas repris dans le tableau ci-dessous :

| (en milliers d'euros)                    | Échéances      |                  |                  | 30/09/2019       | 30/09/2018       |
|------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                          | < 1 an         | 1 à 5 ans        | > 5 ans          |                  |                  |
| Engagements de loyers                    | 348 214        | 1 263 975        | 1 855 820        | 3 468 009        | 2 183 602        |
| Autres engagements donnés <sup>(1)</sup> | 30 654         | 11 412           | 120 010          | 162 076          | 146 935          |
| <b>Engagements donnés</b>                | <b>378 868</b> | <b>1 275 387</b> | <b>1 975 830</b> | <b>3 630 085</b> | <b>2 330 537</b> |
| Garanties d'achèvement                   | 41 078         | 23 825           | 0                | 64 903           | 71 668           |
| Autres engagements reçus                 | 3 516          | 1 634            | 39 610           | 44 760           | 36 540           |
| <b>Engagements reçus</b>                 | <b>44 594</b>  | <b>25 459</b>    | <b>39 610</b>    | <b>109 663</b>   | <b>108 208</b>   |

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

L'augmentation des engagements de loyers fait essentiellement suite à l'ouverture du site Center Parcs Allgäu, ainsi qu'aux renouvellements des baux des sites Center Parcs Bispingen, Heijderbos, Kempervennen et Erperheide.

#### Engagements donnés :

- Les ventes du foncier et des murs des résidences et villages exploités par les sociétés d'exploitation touristique du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'accompagnent de la signature auprès des propriétaires d'un bail. Au 30 septembre 2019, le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à 3 468 millions d'euros. La valeur actuelle de ces engagements de loyers, actualisée au taux de 6,0%, s'élève à 2 446 millions d'euros, dont 1 365 millions d'euros ayant une échéance inférieure ou égale à 5 ans.

La répartition des engagements de loyers par pôle et par échéance au 30 septembre 2019 est la suivante :

| (en milliers d'euros)             | 30/09/2019       | Échéances      |                |                |                |                |                  |
|-----------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|                                   |                  | < N+1          | N+2            | N+3            | N+4            | N+5            | > N+5            |
| Pierre & Vacances Tourisme Europe | 687 397          | 124 531        | 109 060        | 94 558         | 86 333         | 74 425         | 198 490          |
| Center Parcs Europe               | 2 780 612        | 223 683        | 225 704        | 228 619        | 223 925        | 221 351        | 1 657 330        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>3 468 009</b> | <b>348 214</b> | <b>334 764</b> | <b>323 177</b> | <b>310 258</b> | <b>295 776</b> | <b>1 855 820</b> |

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

Les contrats de location du foncier et des murs des 25 villages exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11,5 et 15 ans, avec possibilité de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe, soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés, avec généralement des taux plancher et plafond.

- Les autres engagements donnés sont principalement constitués au 30 septembre 2019 :

- d'engagements donnés dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques pour un montant total de 23 405 milliers d'euros ;
- d'une garantie d'un montant maximum de 17 785 milliers d'euros accordée à la société Explotacion Turistica Pierre et Vacances España S.L.U. ;
- d'une caution de 4 000 milliers d'euros de PVSA envers BNP Paribas pour le compte de la SCCV Les Séniorales en ville de Noisy-le-Grand concernant un crédit d'accompagnement ;
- d'une caution de 3 724 milliers d'euros de PVSA envers le TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Equipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles ;
- d'une caution de 2 298 milliers d'euros délivrée par BNP Paribas au profit du Trésor Public à la demande de PV SA. Dans la lettre de demande de caution du 17 mars , PV SA s'est engagée à rverser à BNP Paribas toute somme payée par cette dernière au titre de cette caution. Le Tribunal Administratif de Montreuil a rendu son arrêt le 26 septembre 2019 en faveur de PV SA et a conclu à la décharge totale de la somme réclamée par l'administration fiscale. La procédure de mainlevée de cette caution ainsi que la demande de remboursement des intérêts y afférents sont en cours ;
- d'une garantie maison-mère de 10 318 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA pour le compte de certaines coentreprises, visant à couvrir les engagements locatifs pris par ces dernières. Ces engagements sont mentionnés par ailleurs dans la note du rapport annuel relative aux transactions avec les parties liées.

### **Engagements reçus :**

**Les garanties d'achèvement** sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier. La variation du montant des garanties d'achèvement au 30 septembre 2019 résulte :

- de l'augmentation d'un montant total de 15 932 milliers d'euros liée à la délivrance sur cet exercice de plusieurs nouvelles garanties. Les programmes concernés sont Les Senioriales – Ville de Pessac (9 870 milliers d'euros) et Les Senioriales – Ville de Cavaillon (6 049 milliers d'euros).
- d'une baisse d'un montant total de 24 913 milliers d'euros provenant de la baisse partielle et de la fin de plusieurs garanties sur l'exercice concernant principalement Méribel L'Hévana (-9 677 milliers d'euros), Les Senioriales de Soustons (-5 194 milliers d'euros), Palaiseau (-4 066), Les Senioriales – Noisy-en-Ville (-3 946 milliers d'euros).

**Les autres engagements reçus** correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2019, le montant de ces engagements s'élève à 39 205 milliers d'euros.

### Note 36 – Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence versé en 2019 aux membres du Conseil d'Administration 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, Yann Caillère, Martine Balouka, Patricia Damerval et Thierry Hellin. Les honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs.

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

| En euros                                        | 2018/2019        | 2017/2018        |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rémunérations fixes <sup>(1)</sup>              | 2 072 581        | 1 823 606        |
| Rémunérations variables <sup>(2)</sup>          | 386 000          | 572 033          |
| Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(3)</sup> | 21 803           | 43 283           |
| Rémunération en actions <sup>(4)</sup>          | 0                | 331 445          |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>2 480 384</b> | <b>2 770 367</b> |

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

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

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

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

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

### Note 37 – Identification de la société mère consolidante

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



### Note 38 – Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 37 ;
- la société mère de Pierre et Vacances (la Société d'Investissement Touristique et Immobilier) et ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence :
  - o Les entités du Groupe Village Nature,
  - o Les entités du Groupe Adagio,
  - o Diverses autres entités, à savoir la SAS Presqu'île de la Touques, Les Séniors de la Ville de Castanet, Les Séniors de la Ville de Tourcoing, SNC Caen Meslin, SCCV Nantes Russail et La Financière Saint-Hubert SARL, SCCV Palaiseau RT, SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1, Les Séniors de Nancy (50%), SCCV Les Séniors de la ville de Schiltigheim (50%), SCCV Les Séniors d'Angers (50%), Immaliance Seniors La Pin (50%), Beau Village Limited (44%).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- les achats de prestations d'assistance et de conseil dans le cadre de convention d'animation .

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

| (en milliers d'euros)                     | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018 |
|-------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chiffre d'affaires                        | 8 348                 | 22 644                |
| Achats et services extérieurs             | -16 560               | -34 079               |
| Autres charges et produits d'exploitation | -280                  | -491                  |
| Résultat financier                        | 419                   | -1 171                |

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

| (en milliers d'euros)                    | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Clients et comptes rattachés             | 19 661     | 21 921     |
| Autres actifs courants                   | 87 919     | 60 781     |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 7 258      | 8 083      |
| Autres passifs courants                  | 45 055     | 46 104     |

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

| (en milliers d'euros)      | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Avals et cautions          | 12 077         | 14 673         |
| Engagements de loyers (**) | 164 684        | 157 136        |
| <b>Engagements donnés</b>  | <b>176 761</b> | <b>171 809</b> |
| Avals et cautions          | 600            | 600            |
| Garanties d'achèvement     | 3              | 14 425         |
| <b>Engagements reçus</b>   | <b>603</b>     | <b>15 025</b>  |

(\*\*) Ces engagements font l'objet d'une garantie maison-mère de 10 318 milliers d'euros accordée par PV SA au 30 septembre 2019 contre 10 960 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 36 Engagements hors bilan).

#### **Note 39 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2018/2019**

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice 2018/2019.



Groupe

**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*

# DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2018/2019

Incluant le Rapport Financier Annuel

CERTIFIÉ CONFORME À L'ORIGINAL

## Sommaire

|          |                                                                                                                                           |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>1</b> | <b>PRÉSENTATION DU GROUPE</b>                                                                                                             | <b>5</b>   |
|          | 1.1 Présentation du Groupe                                                                                                                | 6          |
|          | 1.2 Renseignements sur la Société                                                                                                         | 13         |
|          | 1.3 Informations relatives au capital                                                                                                     | 18         |
|          | 1.4 Actionnariat                                                                                                                          | 19         |
|          | 1.5 Indicateurs boursiers                                                                                                                 | 23         |
| <b>2</b> | <b>GESTION DES RISQUES</b>                                                                                                                | <b>25</b>  |
|          | 2.1 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques                                                                             | 26         |
|          | 2.2 Facteurs de risques                                                                                                                   | 28         |
|          | 2.3 Assurance et couverture des risques                                                                                                   | 35         |
|          | 2.4 Élaboration de l'information financière et comptable                                                                                  | 36         |
| <b>3</b> | <b>GOVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>                                                                                                           | <b>39</b>  |
|          | 3.1 Informations relatives aux organes d'administration et de direction                                                                   | 40         |
|          | 3.2 Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration                                                               | 50         |
|          | 3.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital | 64         |
|          | 3.4 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (article L. 225-37-5 du Code de commerce)    | 65         |
|          | 3.5 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société                                  | 66         |
|          | 3.6 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale                                          | 67         |
|          | 3.7 Conventions et engagements réglementés                                                                                                | 67         |
|          | 3.8 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés                                           | 68         |
| <b>4</b> | <b>DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE</b>                                                                                        | <b>68</b>  |
|          | 4.1 S'engager pour un tourisme responsable                                                                                                | 70         |
|          | 4.2 Faire du développement durable un levier au service de l'expérience client                                                            | 76         |
|          | 4.3 Créer de la valeur pour les territoires                                                                                               | 79         |
|          | 4.4 Être exemplaire dans la conduite de nos métiers                                                                                       | 85         |
|          | 4.5 Méthode de collecte des données                                                                                                       | 100        |
|          | 4.6 Rapport de l'OTI                                                                                                                      | 102        |
|          | 4.7 Table de concordance DPEF                                                                                                             | 105        |
|          | 4.8 Plan de vigilance                                                                                                                     | 105        |
|          | 4.9 Table des indicateurs clés                                                                                                            | 109        |
| <b>5</b> | <b>ÉTATS FINANCIERS</b>                                                                                                                   | <b>113</b> |
|          | 5.1 Analyse des résultats consolidés                                                                                                      | 114        |
|          | 5.2 États financiers consolidés                                                                                                           | 126        |
|          | 5.3 Analyse des résultats de la Société                                                                                                   | 186        |
|          | 5.4 États financiers sociaux                                                                                                              | 191        |
| <b>6</b> | <b>INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES</b>                                                                                                       | <b>217</b> |
|          | 6.1 Responsable du document et du contrôle des comptes                                                                                    | 218        |
|          | 6.2 Commissaires aux Comptes                                                                                                              | 218        |
|          | 6.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau                                                                 | 219        |
|          | 6.4 Informations incluses par référence                                                                                                   | 219        |
|          | 6.5 Documents accessibles au public                                                                                                       | 219        |
|          | 6.6 Tables de concordance                                                                                                                 | 220        |

---

# DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL

Incluant le Rapport Financier Annuel  
2018/2019

---

Le Document d'enregistrement universel peut être consulté  
et téléchargé sur le site **[www.groupepvcpc.com](http://www.groupepvcpc.com)**



---

Ce document d'enregistrement universel a été déposé le 19 décembre 2019 auprès de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF), en tant qu'autorité compétente au titre du règlement (UE) 2017/1129, sans approbation préalable conformément à l'article 9 dudit règlement. Le document d'enregistrement universel peut être utilisé aux fins d'une offre au public de valeurs mobilières ou de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé s'il est complété par une note relative aux valeurs mobilières et, le cas échéant, un résumé et tous les amendements apportés au document d'enregistrement universel. L'ensemble est approuvé par l'AMF conformément au règlement (UE) 2017/1129.

---

# PROFIL ET CHIFFRES CLÉS au 30 septembre 2019

## Un groupe leader européen des résidences de tourisme

12 850 collaborateurs au service de près de 8 millions de clients

2 MÉTIERS  
COMPLÉMENTAIRES

- ✦ Conception et construction de résidences et villages touristiques
- ✦ Commercialisation des unités construites auprès d'investisseurs particuliers (57 %) ou institutionnels (43 %)



TOURISME

- ✦ Exploitation à bail ou gestion sous mandat des résidences et villages
- ✦ Commercialisation de séjours touristiques (produits du Groupe ou hébergements de partenaires tiers) auprès de clients français (42 %) et étrangers (58 %)

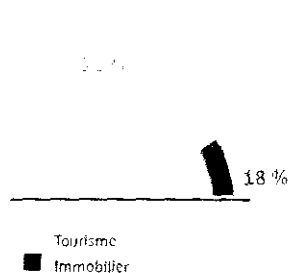
6 MARQUES  
TOURISTIQUES



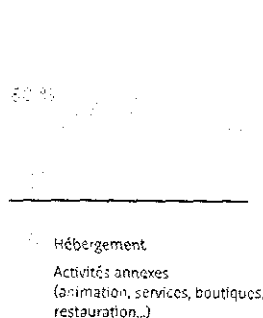
1 673 millions

d'euros de chiffre d'affaires en 2018 / 2019

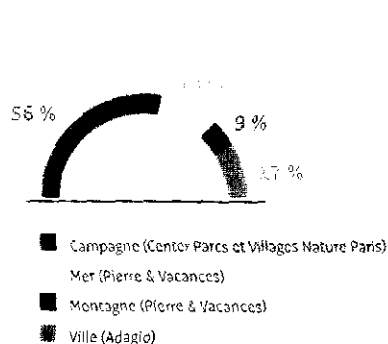
Répartition du CA Groupe par métier



Répartition du CA tourisme par activité



Répartition du CA hébergement par destination



50

ANS D'HISTOIRE

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

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

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

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

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

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

PVCP signe des accords de partenariat stratégiques pour le développement de ses activités en Espagne et en Chine.

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

Une destination touristique inédite au cœur d'une cité végétale ouvre ses portes : Villages Nature Paris, co-entreprise avec le Groupe Eurodisney.

Ouverture du 6<sup>e</sup> Center Parcs allemand, Park Allgäu.

Entrée en fonctions de Yann Caillère en tant que Directeur Général du Groupe.

285 SITES\* EXPLOITÉS EN EUROPE

46 200

appartements, maisons et cottages, à la mer, à la montagne, en ville et à la campagne, en France (59 %) et à l'étranger (41 %)

42 %

des sites à bail Pierre & Vacances et Center Parcs portent une labellisation ou une certification environnementale

\* Hors activités de multipropriété, commercialisation et franchises

4 DIRIGEANTS

Comité de Direction Générale

PRÉSIDENT

Gérard Brémont

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Yann Caillère

DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE

Patricia Damerval

DIRECTRICE GÉNÉRALE TOURISME

Martine Balouka-Vallée

12\*\* ADMINISTRATEURS

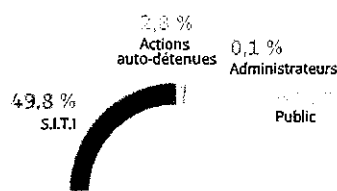
4 NATIONALITÉS

5 MEMBRES INDÉPENDANTS

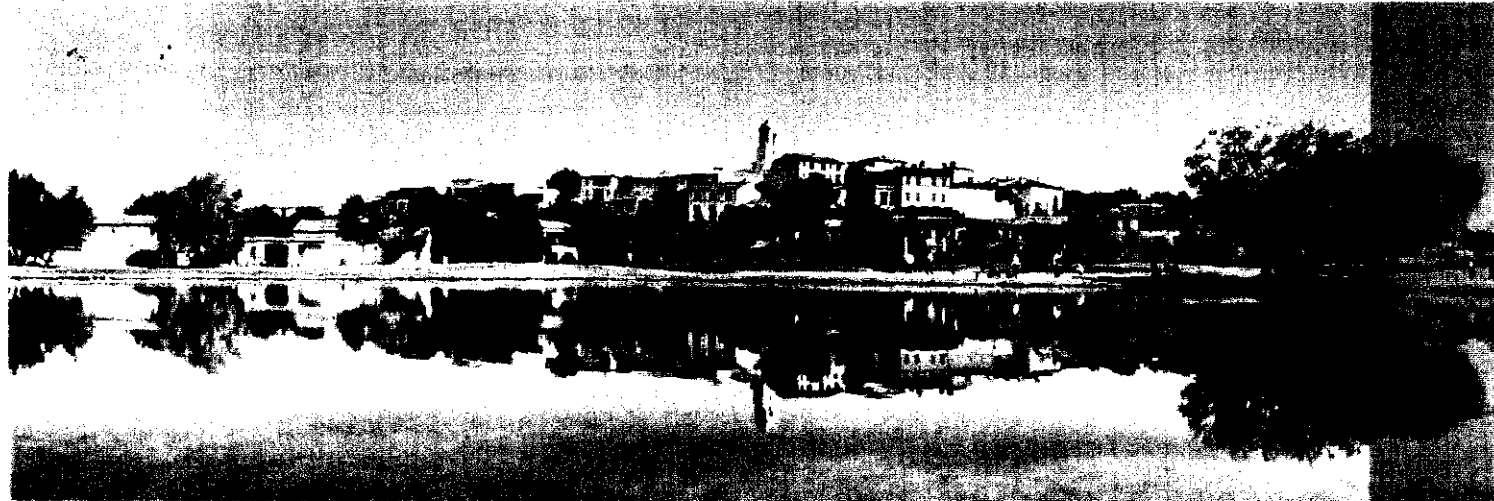
5 FEMMES

\*\* À la date de dépôt de ce Document

RÉPARTITION DU CAPITAL



S.I.T.I : Holding détenue par Gerard Brémont  
Public : 80 % institutionnels  
20 % particuliers



# PRÉSENTATION DU GROUPE



|            |                                                           |           |            |                                                                                                            |           |
|------------|-----------------------------------------------------------|-----------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.1</b> | <b>Présentation du Groupe</b>                             | <b>6</b>  | <b>1.4</b> | <b>Actionnariat</b>                                                                                        | <b>19</b> |
| 1.1.1      | Modèle économique                                         | 6         | 1.4.1      | Répartition du capital et des droits de vote au 30 novembre 2019                                           | 19        |
| 1.1.2      | Environnement concurrentiel                               | 10        | 1.4.2      | Évolution du capital et des droits de vote                                                                 | 20        |
| 1.1.3      | Stratégie et perspectives                                 | 11        | 1.4.3      | Actionnariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe                                            | 20        |
| 1.1.4      | Synthèse du modèle d'affaires                             | 12        | 1.4.4      | Participation                                                                                              | 20        |
| <b>1.2</b> | <b>Renseignements sur la Société</b>                      | <b>13</b> | 1.4.5      | Déclarations de franchissement de seuil                                                                    | 21        |
| 1.2.1      | Renseignements de caractère général                       | 13        | 1.4.6      | Rapport sur les actions auto-détenues                                                                      | 21        |
| 1.2.2      | Description du groupe S.I.T.I.                            | 15        | 1.4.7      | Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 5 février 2020            | 22        |
| 1.2.3      | L'organisation juridique de Pierre et Vacances            | 16        | 1.4.8      | Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes | 22        |
| <b>1.3</b> | <b>Informations relatives au capital</b>                  | <b>18</b> | <b>1.5</b> | <b>Indicateurs boursiers</b>                                                                               | <b>23</b> |
| 1.3.1      | Capital social                                            | 18        |            |                                                                                                            |           |
| 1.3.2      | Capital potentiel                                         | 18        |            |                                                                                                            |           |
| 1.3.3      | Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices | 18        |            |                                                                                                            |           |



## 1.1 Présentation du Groupe

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

Le Groupe exploite un parc touristique de 285 sites dans le monde, détenu par des investisseurs tiers, et opéré sous 6 marques : Pierre & Vacances, Center Parcs, Sunparks, Villages Nature® Paris, maeva.com et Adagio.

Près de 8 millions de clients y sont accueillis chaque année, séduits par une offre diversifiée de location de vacances avec services et activités à la carte, en résidence ou en village, à la montagne, à la mer, à la campagne ou en ville, en France et au-delà de nos frontières.

### 1.1.1 Modèle économique

#### 1.1.1.1 La complémentarité de deux métiers

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

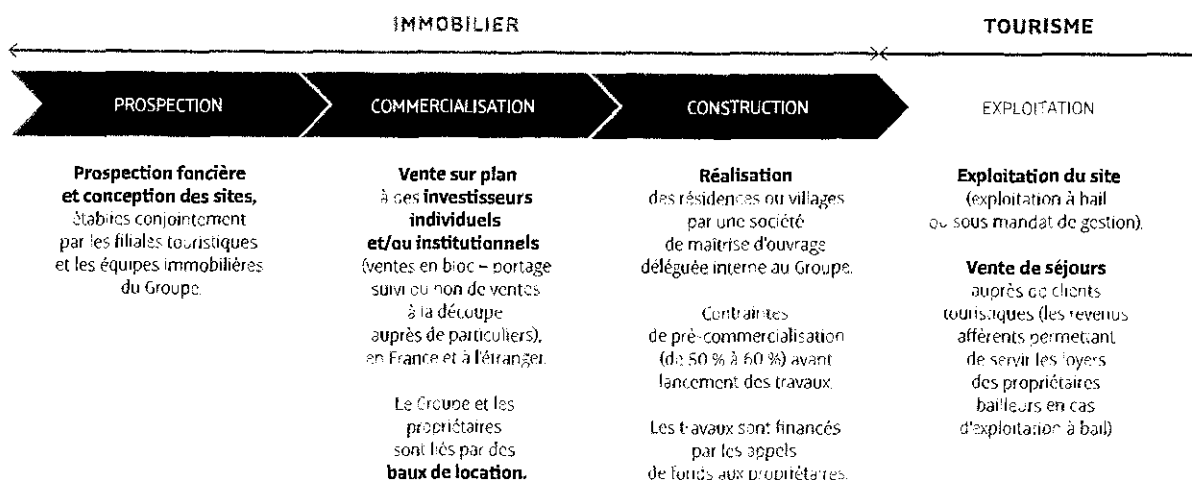
La caractéristique principale du Groupe, à la différence d'autres opérateurs touristiques, est en effet d'être à la fois **promoteur immobilier et exploitant touristique** :

- les filiales immobilières du Groupe conçoivent et construisent des projets touristiques en qualité de maître d'ouvrage (Pierre & Vacances Développement), et les commercialisent sur plan auprès d'acquéreurs individuels (Pierre & Vacances Conseil Immobilier) ou institutionnels ;
- les filiales touristiques du Groupe prennent ensuite livraison des nouvelles résidences et assurent la gestion quotidienne et la commercialisation de séjours auprès de clients touristiques.

Les propriétaires des murs et les sociétés d'exploitation touristique du Groupe sont liés par un bail de location, d'une durée variant généralement entre 9 et 15 ans. Les revenus générés par l'exploitation des appartements et maisons à bail viennent en regard des redevances de loyers versées aux propriétaires. Ces loyers peuvent être fixes ou variables (dépendant des performances de l'exploitation) avec ou sans minimum garanti. Les résultats après imputation du loyer sont acquis au Groupe.

Au 30 septembre 2019, 95 % du parc touristique exploité par le Groupe est géré à bail.

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



Les filiales immobilières du Groupe sont également au service du développement qualitatif du parc touristique.

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

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

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

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

Cette stratégie offre un second souffle aux Domaines Center Parcs en assurant les investissements nécessaires au financement des rénovations, tout en offrant une liquidité de leur investissement aux propriétaires institutionnels. Elle permet également une croissance des prix moyens de vente grâce au nouveau standing des services proposés, ainsi qu'une augmentation de la satisfaction clients.

L'envergure de telles opérations permet enfin à Pierre & Vacances-Center Parcs de mettre en avant son expertise dans des pays où Center Parcs est souvent plus connue que les autres marques du Groupe et où son activité touristique est davantage mise en avant que ses métiers immobiliers. Cette notoriété devient un gage de confiance pour les investisseurs institutionnels et renforce l'adhésion des partenaires. C'est également l'assurance de conserver un parc foncier de qualité qui devient de plus en plus difficile à acquérir dans des zones touristiques attractives.

### 1.1.1.2 Un modèle asset-light

#### Financement des actifs immobiliers par des investisseurs tiers

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

- les **unités d'hébergement** touristique construites ou rénovées par le Groupe sont vendues sur plan (en VEFA – vente en état futur d'achèvement/VEFR – vente en état futur de rénovation) auprès d'investisseurs particuliers, et/ou institutionnels ;
- les **investisseurs particuliers** constituent les propriétaires traditionnels du Groupe.

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

Si le Groupe s'adressait historiquement à des investisseurs français, il a transposé avec succès son modèle de vente immobilière à des particuliers en Europe, sur des marchés qui ne bénéficient pourtant d'aucun dispositif fiscal favorisant ce type d'investissement pour des personnes physiques. Ainsi, les 500 cottages du Center Parcs de Bostalsee et plus récemment, des cottages des Center Parcs de Port Zeland, Vielsalm, Nordseekuste et Hochsauerland ont été commercialisés à des propriétaires allemands, néerlandais, français et belges ;

- en raison du ralentissement du marché de l'investissement des particuliers dans l'immobilier locatif, le Groupe s'adresse depuis quelques années, en complément de la vente aux particuliers, à des **investisseurs institutionnels** (pour les programmes Center Parcs principalement), permettant d'en accélérer la commercialisation. Ces investisseurs, en quête de rentabilité, disposent de liquidités importantes et recherchent une diversification de leurs actifs.

Des groupes d'unités d'hébergement sont ainsi commercialisés « en bloc » auprès d'institutions bancaires ou de compagnies d'assurance. Pour exemple, 80 % des 800 cottages du Center Parcs du Bois aux Daims sont détenus par les groupes MACSF, MAIF, Amundi, Allianz, DTZ Asset Management pour le compte de CNP Assurances, Groupama et La Française. En Allemagne, les cottages du Center Parcs d'Allgäu sont détenus par Batipart et La Française.

La détention de ces actifs peut dans certains cas être suivie d'une revente auprès de nouveaux investisseurs : ainsi, 783 des 916 unités d'hébergement de Villages Nature® Paris ont été vendus dans un premier temps en bloc à Batipart (50 %), Pierre & Vacances-Center Parcs (37,5 %) et Euro Disney (12,5 %), puis revendus par la suite à des investisseurs individuels et/ou institutionnels.

Au 30 septembre 2019, 57 % des appartements exploités à bail sont détenus par des personnes physiques (73 % pour Pierre & Vacances Tourisme Europe, dont l'essentiel du parc touristique est en France, et 31 % pour Center Parcs Europe), et 43 % par des institutionnels.

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

Les équipements collectifs du Center Parcs du Bois aux Daims ont ainsi été financés par un partenariat public-privé avec les acteurs publics locaux, en particulier le Conseil Général de la Vienne et le Conseil Régional Poitou-Charentes ;

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

## PRÉSENTATION DU GROUPE

### Présentation du Groupe

#### Développement d'une offre touristique en commercialisation, mandat de gestion et franchise

maeva.com – Des ambitions fortes de développement sur le marché du camping et de la location de particuliers

maeva.com est née en 2014 de la volonté du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs de créer la première plateforme française de vente de locations de vacances en ligne. La marque rassemble sur son site Internet une offre riche et complète de 28 000 locations de vacances en France en nouant des partenariats privilégiés avec :

- plus de 3 000 propriétaires particuliers qui souhaitent mettre en location leur résidence secondaire ;
- plus de 1 700 professionnels du tourisme : campings, agences immobilières, résidences de tourisme, villages vacances...

Grâce à cette offre complète, maeva.com génère chaque année un trafic de plus de 12 millions de visites sur ses sites et fait voyager près de 500 000 vacanciers. maeva.com distribue sous sa propre marque, mais également via ses partenaires de distribution maeva.com : Airbnb, Booking.com, Eurostar, Oui.sncf, Promovacances, Cdiscount, Abritel et plus de 10 000 Comités d'Entreprise.

Pour renforcer ses liens avec ses partenaires campings, propriétaires et agences immobilières, maeva.com a construit une plateforme unique de services et de distribution :

- pour les partenaires propriétaires d'une résidence secondaire, avec une offre « tout en un » :
  - optimisation du revenu locatif grâce à différents services : conseil sur le prix, rédaction de l'annonce et prise de photos professionnelles, distribution multipartenaires, et notamment booking.com, airbnb, abritel, Comités d'Entreprise et sites web partenaires et gestion des avis clients,
  - gestion complète du bien : accueil et remise des clés, fourniture de services de linge et de ménage professionnels, assistance et dépannage, conseil à la rénovation et proposition d'équipements et de mobilier à tarifs négociés.

Cette offre s'adresse aux anciens propriétaires à bail du Groupe en quête d'une solution alternative de gestion professionnelle et performante, et également à des propriétaires individuels initialement séduits par les services d'agences immobilières ou d'acteurs du Web tels qu'Abritel ou Airbnb ;

- pour les établissements affiliés – campings et agences immobilières de location saisonnière : accompagnement au déploiement du concept d'expérience maeva.com (design architectural, animations signatures...), pricing et revenu management, acquisition web, gestion du site web, audit et conseil. À ce jour, 12 établissements affiliés déploient l'expérience de marque maeva.com dans leur lieu de vacances ;
- pour les partenaires professionnels du Tourisme : Centrale d'achat, revenu management, acquisition web, interface de suivi des réservations, connexion en temps réel au PMS du partenaire, animation commerciale...

Grâce au développement continu de ces nouveaux services qui témoignent de sa forte attractivité et de l'évolution de son modèle économique, maeva.com poursuit son ambition de se positionner comme la première plateforme européenne de distribution et de services sur le marché du camping et de la location de biens de particuliers.

#### Les accords de commercialisation de résidences partenaires

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

En 2019, Pierre & Vacances commercialise ainsi près de 191 résidences ou villas, en France ou à l'étranger soit une progression de 43 sites vs 2018. Ce réseau de partenaires couvre 20 destinations de qualité dans 11 pays : France (Corse et Réunion), Espagne (dont les Canaries et les Baléares), Italie (Sardaigne, Sicile, Italie continentale), Croatie, Portugal (dont Madère), Grèce (continentale et les îles), Malte, Chypre, Maroc, Autriche, Île Maurice. Près d'un tiers de ces résidences proposent un cadre et des prestations de très haut standing permettant ainsi de doubler l'offre de Pierre & Vacances premium (162 résidences ont une note supérieure à 4 sur 5 sur Trip Advisor et 82 ont le certificat d'excellence 2019 TA). Grâce à ces sites, le Groupe propose également de nouvelles typologies d'hébergement comme des villas avec piscines privées (à l'Île Maurice, en Crète, en Corse, à Ibiza et au Portugal).

#### Le mandat de gestion

En complément de l'exploitation à bail, le Groupe exploite des résidences en mandat, à la fois sur les marques Pierre & Vacances, Center Parcs et Adagio.

- Pour Pierre & Vacances, plusieurs projets de mandat de gestion sont en négociation avancée, dont un premier contrat en cours de signature en France. En Espagne, le Groupe gère 9 résidences sous mandat.
- Pour Center Parcs, 2 Domaines sont gérés sous mandat : Parc Sandur aux Pays-Bas, et le nouveau village de Terhills Resort en Belgique. Plusieurs autres projets sont en phase de recherche ou d'études en Scandinavie, Autriche, Suisse, Pologne, Belgique, Pays-Bas et Europe de l'Est.
- Pour Adagio, 13 appartohotels sont gérés sous mandat par la joint-venture (en sus des mandats confiés par Pierre & Vacances à la JV).

L'exploitation touristique des sites Pierre & Vacances et Sunparks qui seront développés en Chine se fera également sous mandat de gestion.

#### La franchise

La franchise est à date privilégiée par Adagio pour son développement à l'international : 18 résidences sont gérées sous franchise ou master-franchise à l'étranger (Émirats Arabes Unis, Brésil, Russie, Allemagne, Pays-Bas). En France, 4 appartohotels sont sous franchise.

La franchise se développe également sous la marque Pierre & Vacances. Le Groupe adapte ses procédures internes pour accueillir ces nouveaux partenaires de long terme et les premiers contrats en franchise sont en négociation avec des destinations françaises dans un premier temps (Corse, Occitanie, Savoie...). En parallèle, la prospection se poursuit à l'international pour y développer le modèle Pierre & Vacances en franchise. Le focus est porté en priorité sur les marchés connus ou proches tels que l'Italie, le Portugal, la Suisse ou l'Autriche.

### 1.1.1.3 Une offre touristique unique

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

#### Une offre touristique complète

Parc exploité au 30 septembre 2019



PIERRE & VACANCES



#### 170 sites – 18 876 appartements et maisons

(393 sites – 24 824 hébergements y compris activité de commercialisation/multipropriété/franchise)

Des résidences de vacances en France, en Europe du Sud et à l'international, au cœur des plus belles stations touristiques à la mer, à la campagne et à la montagne.

Des appartements ou des maisons prêts-à-vivre et des services inclus ou à la carte pour des séjours qui allient confort, liberté et nature.



#### 25 sites – 16 581 cottages

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



#### 1 site – 821 appartements et cottages

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



#### 89 sites – 9 912 appartements

(110 sites – 12 665 appartements y compris franchise et master-franchise)

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



#### 28 000 locations commercialisées – 3 000 hébergements en mandat de gestion

Plateforme de distribution en ligne spécialisée dans la location de vacances en France et en Espagne, maeva.com propose une offre large de logements de particuliers à particuliers ou d'hébergements au sein de résidences de tourisme ou de campings.

maeva.com s'adresse à la fois aux vacanciers et aux propriétaires de résidence secondaire avec un service exclusif dédié à la gestion et la commercialisation de leur bien.

#### Une implantation européenne, privilégiant un tourisme de proximité

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

Au 30 septembre 2019, 59 % des hébergements exploités par le Groupe sont situés en France, 12 % aux Pays-Bas, 10 % en Espagne, 9 % en Allemagne et 7 % en Belgique. Le Groupe est également présent dans d'autres pays européens (Suisse, Angleterre, Italie, Autriche), au travers de ses résidences Adagio.

#### Une clientèle diversifiée

La clientèle du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est essentiellement familiale. Toutefois, la diversification de son offre produits (courts séjours, arrivées flexibles, développement et enrichissement des activités sur sites, offres packagées...) permet au Groupe d'attirer aussi bien les seniors que les millennials, les groupes que les couples sans enfant. Dans les Aparthotels Adagio®, la clientèle est composée à 55 % d'hommes et de femmes d'affaires en déplacement professionnel, et à 45 % de vacanciers.

#### Un poids prépondérant de la distribution directe

La commercialisation du parc touristique est assurée à 76 % par des canaux de distribution directs, dont 40 % via les sites web du Groupe, ce qui présente l'avantage d'un coût réduit. Afin d'élargir son portefeuille de clients et de remplir au mieux les ailes de saison, le Groupe a également recours à de la distribution indirecte (24 %), par des agences et des tour-opérateurs intervenant sur l'ensemble des pays européens.

### 1.1.2 Environnement concurrentiel

#### 1.1.2.1 Un acteur de référence

Avec 285 sites et 46 190 appartements exploités, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est leader en Europe sur le marché des résidences de tourisme.

✦ En France, avec une capacité d'hébergements de 3 293 résidences, le marché des résidences de tourisme et des villages de vacances représente l'un des principaux modes d'hébergement marchand. En 2018, les résidences de tourisme ont ainsi accueilli 19 millions de visiteurs, dont 23 % de clientèle internationale. Sur ce marché français, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs occupe une position de leader avec 205 résidences et 27 454 appartements.

Le Groupe fait face à une concurrence multiple, composée d'acteurs traditionnels (résidences de tourisme – Odalys, Appart'City, Lagrange, Goelia, Vacanceole, Belambra, Club Med... – hôtellerie de plein air...) mais également digitaux (distributeurs spécialisés et C to C – Airbnb, HomeAway...). En Europe du Nord, les principaux concurrents de Center Parcs Europe sont Landal Greenparks (90 villages, soit près de 12 000 bungalows aux Pays-Bas, Allemagne, Autriche, Belgique...) et Roompot (200 parcs, 23 campings et 6 hôtels aux Pays-Bas, Allemagne et Belgique).

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

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

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

#### 1.1.2.2 Des atouts concurrentiels forts

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

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

- ✦ une grande diversité de destinations en Europe dans quatre univers : mer, montagne, campagne et ville ;
- ✦ une position unique, étant le seul acteur présent à la fois sur le segment des résidences de vacances, des villages de vacances et des résidences urbaines ;
- ✦ une image de marque et une notoriété forte, un réseau commercial étendu et une présence significative sur les réseaux sociaux ;
- ✦ un portefeuille de marques équilibré allant de l'offre économique (ex : Maeva) au tourisme haut de gamme (ex : Pierre & Vacances premium – Center Parcs VIP – Adagio premium) ;
- ✦ un tourisme de proximité, offrant une formule de vacances économique (plus de 90 % de nos clients se rendent en voiture sur nos sites) et moins exposée aux risques géopolitiques et climatiques ;
- ✦ une offre flexible (services à la carte, modularité des durées de séjours et des dates de départ et d'arrivée) ;
- ✦ une offre sécurisée par rapport à l'offre du « C2C » (Airbnb, Homeaway...) : réception, gardiens, qualité des appartements et des emplacements assurée par une offre standardisée ;
- ✦ maeva.com se différencie des autres acteurs du marché de la location de particulier à particulier par une offre tout-en-un, performante commercialement (stratégie de revenue management pour optimiser les revenus locatifs, distribution multicanale sur un réseau européen de partenaires de distribution (vacances, immobilier, CE...) et une gestion professionnelle et sécurisée (assurance, gestion des clés, maintenance, rénovation...) soutenue par l'expérience et le professionnalisme d'équipes sur site.

## 1 1.3 Stratégie et perspectives

Compte tenu du portefeuille de réservations à date, le Groupe anticipe une croissance des activités touristiques au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2019/2020.

Sur l'exercice 2018/2019, les performances des activités touristiques réalisées sont en ligne avec les objectifs du plan Ambition 2022 (ce plan a fait l'objet d'une présentation détaillée dont les slides sont disponibles sur le site Internet du Groupe [www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com), rubrique Finance/Publications/Présentations).

Les programmes de rénovation et de montée en gamme des parcs touristiques des différentes marques s'exécutent conformément au calendrier prévisionnel, et de premières économies ont été générées (5 millions d'euros).

Afin d'intensifier la dynamique de l'exercice 2018/2019, une réflexion stratégique est engagée pour intensifier et accélérer la mise en œuvre du Plan de Transformation du Groupe dans l'objectif d'une rentabilité pérenne.

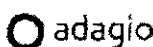
Le plan d'actions stratégique sera finalisé en début d'année 2020.



## 1.1 4 Synthèse du modèle d'affaires

| 2017/18                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Capital financier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un groupe coté en bourse depuis 1999</li> <li>Près de 50 % de l'actionnariat détenu par son Président fondateur, Gérard Brémont</li> </ul> <p><b>Capital industriel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Un modèle <i>asset light</i>, multi produits, pouvant être déployé mondialement, alliant développement immobilier et exploitation touristique</li> <li>Un savoir-faire reconnu : 50 ans d'expertise dans la création, le développement et l'exploitation de destinations touristiques</li> <li>6 marques touristiques à forte notoriété</li> </ul> <p><b>Capital humain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plus de 12 800 collaborateurs de talent engagés à satisfaire nos clients au quotidien</li> <li>66 % de collaborateurs de moins de 45 ans</li> <li>53 % de femme managers</li> </ul> | <p><b>Capital relationnel</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>8 millions de clients aux profils variés</li> <li>18 000 propriétaires individuels et plus d'une quarantaine de propriétaires institutionnels</li> <li>Une relation de confiance avec nos clients, l'ensemble de nos partenaires financiers et les collectivités territoriales</li> </ul> <p><b>Capital environnemental</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>285 destinations situées au cœur d'environnements naturels ou dotées de vastes espaces naturels gérés de manière responsable</li> <li>42 % des sites éco-labellisés en phase exploitation et des certifications environnementales en phase de construction visant une haute performance environnementale et une gestion optimale des ressources</li> </ul> |

\* Sites Pierre & Vacances et Center Parcs

| Processus de création de valeur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Ambition</b></p> <p>Conforter notre leadership européen de l'expérience de tourisme innovante et responsable</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Axes stratégiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer notre offre touristique – Rénovation et enrichissement de l'expérience client</li> <li>Engager des opérations immobilières majeures – Développement de nouvelles offres innovantes dans nos pays d'implantation et dans de nouveaux territoires</li> <li>Booster la commercialisation – Innovation, personnalisation et exploitation de la data</li> <li>Optimiser notre organisation – Pour plus d'efficacité et d'agilité</li> </ul> <p>➤ pour un objectif prioritaire de retour à une rentabilité durable</p> |                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Métiers</b></p> <p><b>IMMOBILIER</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Prospection foncière et conception des sites</li> <li>Commercialisation sur plan à des investisseurs individuels et/ou institutionnels</li> <li>Développement /rénovation</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p><b>TOURISME</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Exploitation des sites à bail ou sous mandat de gestion</li> <li>Commercialisation de séjours touristiques</li> </ul> |
| <p><b>Marques</b></p> <div>      </div>                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                     |

| IMPACTS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Un Groupe solide</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1 673 M€* de chiffre d'affaires annuel</li> <li>31 M€* de résultat opérationnel courant (x 3 par rapport à l'exercice 2017/2018)</li> <li>Un endettement net en réduction et le maintien d'un niveau élevé de liquidité</li> </ul> <p>* Au 30/09/2019</p> | <p><b>Des clients et propriétaires fidèles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plus de 80 % de clients satisfaits</li> <li>89 % d'intention de retour sur nos sites</li> <li>Plus de 80 % des propriétaires nous renouvelant leur confiance en fin de bail</li> </ul>                                                                                                      |
| <p><b>Des collaborateurs « happy@work »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>82 % de collaborateurs satisfaits de l'entreprise en général</li> <li>Plus de 90 000 heures de formation</li> <li>50 % de taux de fidélisation des saisonniers</li> </ul>                                                                | <p><b>Des territoires valorisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Des sites touristiques d'une grande qualité architecturale et paysagère</li> <li>Jusqu'à 600 emplois directs créés et une contribution au PIB local estimée à 30 K€ pour un Domaine Center Parcs</li> <li>Des relations tissées avec des acteurs locaux pour une expérience client enrichie</li> </ul> |

## 1.2 Renseignements sur la Société



### 1.2.1 Renseignements de caractère général

#### Dénomination sociale

Pierre et Vacances.

#### Siège social

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

Numéro de téléphone : + 33 (1) 58 21 58 21.

#### Forme juridique

Société anonyme à Conseil d'Administration de droit français régie par le Code de commerce ainsi que par ses statuts.

#### Date de constitution – durée

L'expiration de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés intervenue le 7 août 1979, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation.

#### Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- la prise de participation dans toutes sociétés, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou autrement, et notamment dans toutes les sociétés ayant pour objet :
  - la réalisation d'opérations de commercialisation immobilière et de gestion,
  - la réalisation d'acquisitions foncières, l'aménagement de terrains, la revente desdits terrains, la réalisation d'opérations de construction,
  - l'exploitation sous toutes ses formes de résidences, hôtels, motels, locaux vides ou meublés, restaurants de toutes catégories ; toutes activités d'organisation et d'animation des séjours, des loisirs et des vacances ; toutes participations directes ou indirectes dans toutes sociétés françaises ou étrangères se rapportant à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement ;
- la gestion et l'assistance technique, administrative, juridique et financière de ces mêmes sociétés et de leurs filiales ;
- et généralement, toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement.

#### Numéro RCS, code NAF et LEI

La Société est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 316 580 869.

Le code NAF de Pierre et Vacances est le 7010Z.

Le code LEI de Pierre et Vacances est le 9695009FXHWW468RM706.

#### Exercice social

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> octobre et s'achève le 30 septembre de l'année suivante.

#### Consultation des documents et renseignements relatifs à la Société

Les documents sociaux relatifs aux trois derniers exercices (comptes annuels, procès-verbaux des Assemblées Générales, feuilles de présence à ces Assemblées Générales, liste des administrateurs, rapports des Commissaires aux Comptes, statuts, etc.) peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

En outre, les statuts de la Société et, le cas échéant, les rapports, les courriers, les évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, les informations financières historiques de la Société pour les deux exercices précédents, peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

#### Affectation des résultats (article 20 des statuts)

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements ou provisions, constituent les bénéfices nets (ou les pertes) de l'exercice.

Sur les bénéfices nets, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins pour constituer le fonds de réserve prévu par la loi et dit « réserve légale », et ce, tant que ce fonds est inférieur au dixième du capital social.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires.

L'Assemblée Générale a la faculté de prélever les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves généraux ou spéciaux dont elle détermine l'affectation ou l'emploi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la résolution indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.



L'Assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en actions dans les conditions légales ou en numéraire.

## Clauses statutaires particulières

### Actions de préférence

(articles 6, 7, 8 et 16 des statuts)

Les actions de préférence de catégorie A et B sont des actions de préférence au sens de l'article L. 228-11 du Code de commerce, dont l'émission a été décidée par le Conseil d'Administration le 9 février 2018, sur délégation octroyée par l'Assemblée Générale du 4 février 2016.

Les actions de préférence de catégorie C sont des actions de préférence au sens de l'article L. 228-11 du Code de commerce, dont l'émission a été décidée par le Conseil d'Administration le 18 avril 2019, sur délégation octroyée par l'Assemblée Générale du 4 février 2016.

Les actions de préférence de catégorie A, B et C sont obligatoirement nominatives et ne peuvent être conventionnellement démembrees.

Les actions de préférence de catégorie A, B et C sont dépourvues de droits de vote lors des Assemblées Ordinaires et Extraordinaires des titulaires d'actions ordinaires.

Les actions de préférence de catégorie A, B et C ne disposeront d'un droit à distribution de dividende qu'à l'issue d'une période de deux ans après leur émission.

Les actions de préférence de catégorie A, B et C donnent droit au boni de liquidation et sont incessibles. Les actions de préférence de catégorie A et B sont convertibles en actions ordinaires, à l'issue d'une période de deux ans après leur émission, en fonction de la différence entre le cours de Bourse pondéré et le cours de Bourse plafond fixé à 45 euros ou le cours de Bourse plancher fixé à 30 euros avec des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote. Les actions de préférence de catégorie C sont convertibles en actions ordinaires, à l'issue d'une période de deux ans après leur émission, en fonction de la différence entre le cours de Bourse pondéré et le cours de Bourse plafond fixé à 61,5 euros ou le cours de Bourse plancher fixé à 41 euros avec des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote.

Comme indiqué en page 62 du présent Document d'enregistrement universel, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 février 2020 sera appelée à statuer sur la modification des caractéristiques des actions de préférence de catégories A, B et C.

### Droit de vote double (article 16 des statuts)

Par Assemblée Générale Extraordinaire en date du 28 décembre 1998, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions ordinaires, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, a été attribué à toutes les actions ordinaires entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis 2 ans au moins, au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions ordinaires nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions ordinaires anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Toute action ordinaire convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double.

Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus à l'article L. 225-123 du Code de commerce. Il en est de même en cas de transfert par suite d'une fusion ou d'une scission d'une société actionnaire.

### Titres au porteur identifiables

(article 7 des statuts)

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment à l'organisme chargé de la compensation des titres le nom ou la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires, ainsi que le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ; à la demande de la Société, les informations visées ci-dessus pourront être limitées aux personnes détenant un nombre de titres fixé par cette dernière.

### Franchissements de seuils

(article 8 des statuts)

Outre les seuils légaux, les statuts de la Société prévoient que toute personne physique ou morale, qui, agissant seule ou de concert, vient à détenir, au sens de l'article L. 233-9 du Code de commerce, directement ou indirectement, un pourcentage du capital ou des droits de vote, égal ou supérieur à 5 % ou à un multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant le nombre de droits de vote et de titres qu'elle possède ainsi que les droits de vote qui y sont attachés, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils. Cette déclaration de franchissement de seuil indique également si les actions ou les droits de vote y afférents sont ou non détenus pour le compte ou de concert avec d'autres personnes physiques ou morales.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, sont privées de droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, dès lors qu'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

### Assemblées Générales

(articles 16, 17 et 18 des statuts)

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété des actions (étant précisé que les actions de préférence de catégorie A, B et C sont dépourvues de droit de vote).

Le droit de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- en ce qui concerne les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription des actions au nom de l'actionnaire sur les registres de la Société deux jours ouvrés au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale ;
- en ce qui concerne les titulaires d'actions au porteur, au dépôt dans les conditions prévues par la loi, du certificat établi par l'attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité deux jours ouvrés avant la date de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées dans l'avis de convocation à l'Assemblée et dans les conditions prévues par la loi.

Tout actionnaire peut également, si le Conseil d'Administration le décide au moment de la convocation à l'Assemblée, participer et voter à l'Assemblée Générale par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires participant à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi.

### Modalités de convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'Administration, à défaut par le Commissaire aux Comptes, dans les conditions prévues à l'article R. 225-162 du Code de commerce, ou encore par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital social.

Les convocations sont faites par un avis inséré dans l'un des journaux habilités à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Les actionnaires titulaires d'actions nominatives sont convoqués par lettre missive qui est recommandée, s'ils le demandent, à charge pour eux en ce cas d'en avancer les frais.

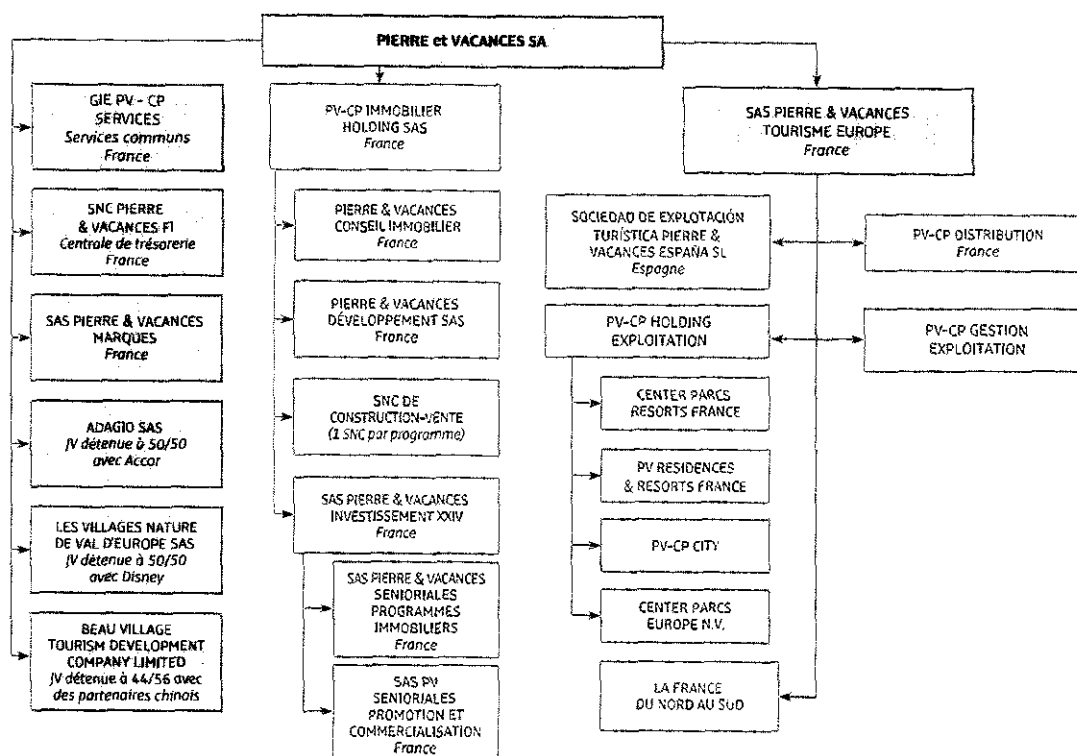
Si toutes les actions sont nominatives, les insertions prévues à l'alinéa précédent peuvent être remplacées par une convocation faite aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire.

## 1.2.2 Description du groupe S.I.T.I.

La SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I., holding d'animation du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, indirectement contrôlée par Gérard BRÉMOND au travers de la SC S.I.T.I. « R », détient 49,81 % de Pierre et Vacances SA. Le sous-groupe Pierre & Vacances constitue le seul actif de la SA S.I.T.I. et est consolidé par intégration globale.

## 1.2.3 L'organisation juridique de Pierre et Vacances

Organigramme juridique simplifié au 30 septembre 2019



Les sociétés ci-dessus (à l'exception des trois joint-ventures) sont détenues à 100 % et consolidées par intégration globale.

**Pierre et Vacances SA**, holding du Groupe, société cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris, détient les participations dans l'ensemble des sous-holdings. Elle supporte les honoraires extérieurs et les charges relatives au siège de l'Artois, Paris 19<sup>e</sup> (notamment les loyers) qu'elle refacture aux différentes entités du Groupe selon des clés de répartition, notamment en fonction des m<sup>2</sup> occupés. Pierre et Vacances SA est amenée à octroyer des cautions ou garanties à des établissements bancaires pour le compte de ses filiales dans le cadre de la mise en place de financements *corporate* ou de garanties financières d'achèvement.

Le **GIE PV-CP Services** réalise et facture des prestations de direction, gestion administrative, comptable, financière et juridique du Groupe, et prend en charge les services communs aux différentes sociétés du Groupe par le biais de conventions de prestations de services.

**Pierre & Vacances FI** est la société centralisatrice de trésorerie du Groupe. Elle remonte les excédents de trésorerie des filiales, assure la redistribution à celles qui ont des besoins et place le solde.

**Pierre & Vacances Marques SAS** détient et gère les marques Pierre & Vacances, Maeva et Multivacances. À ce titre, elle refacture des redevances de marques aux entités opérationnelles du Tourisme France.

**Pierre & Vacances Tourisme Europe**, holding touristique, contrôle :

- la SAS PV-CP Gestion Exploitation, holding du pôle dédié aux activités de gestion patrimoniales et des relations propriétaires ;
- la SA PV-CP Distribution, agence de voyages, dédiée aux activités de promotion et de commercialisation des résidences, parcs et villages (hors activités de commercialisation et de marketing des produits Center Parcs pour la zone BNG qui sont portées par la société Center Parcs Europe NV et ses filiales). À ce titre, la SA PV-CP Distribution refacture des honoraires de commercialisation à PV Résidences & Resorts France et à Center Parcs Resorts France ;
- la SAS PV-CP Holding Exploitation, holding du pôle dédié aux activités d'exploitation touristique et qui contrôle :
  - la SAS Center Parcs Resorts France qui regroupe toutes les activités d'exploitation des parcs Center Parcs de Bois Francs, Hauts de Bruyères, Les Trois Forêts et Domaine du Bois aux Daims, et qui contrôle elle-même la SNC Domaine du Lac d'Ailette, filiale en charge de l'exploitation touristique du Domaine du Lac d'Ailette en France,
  - la SAS PV Résidences & Resorts France qui regroupe toutes les activités d'exploitation des villages et des résidences Maeva et Pierre & Vacances,
  - la SAS PV-CP City, qui regroupe les activités d'exploitation des 31 résidences urbaines acquises auprès de Lamy le 15 juin 2011.



- Center Parcs Europe NV, holding touristique, contrôle à 100 % le sous-groupe Center Parcs Europe qui gère les Domaines Center Parcs Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Cette société assure à la fois des services transversaux pour le sous-groupe Center Parcs Europe qu'elle refacture à ses filiales et l'activité commerciale aux Pays-Bas. Center Parcs Europe NV contrôle indirectement :
  - Center Parcs Netherlands NV, filiale qui assure la gestion de l'ensemble des villages implantés aux Pays-Bas (8 villages),
  - Center Parcs Germany Holding BV qui assure au travers de différentes filiales la gestion des 6 villages implantés en Allemagne,
  - CPSP België NV qui assure au travers de différentes filiales la commercialisation et la gestion de 6 villages implantés en Belgique ;
- la Société La France du Nord au Sud, acteur reconnu du marché de la distribution en ligne de la location de vacances en France et en Espagne ;
- la Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España SL qui gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne.

#### **PV-CP Immobilier Holding SAS contrôle :**

- la SAS Pierre & Vacances Investissement XXIV, holding du sous-groupe Les Senioriales, qui contrôle :
  - la société PV Senioriales Programmes Immobilier, qui porte les titres des sociétés de construction-vente,
  - la société PV Senioriales Promotion et Commercialisation qui a pour activité la promotion, la construction et la commercialisation des résidences ;
- Pierre & Vacances Conseil Immobilier (PVCi) qui vend auprès d'investisseurs particuliers, les appartements et maisons neufs ou rénovés, développés et gérés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Elle prend en charge également, pour les propriétaires qui le souhaitent, la revente de ces appartements, et assure ainsi aux investisseurs la liquidité de leur placement. PVCi facture aux sociétés de construction-vente des honoraires de commercialisation ;
- Pierre & Vacances Développement SAS (PVD) qui assure la prospection foncière et la maîtrise d'ouvrage déléguée. PVD facture des honoraires de maîtrise d'ouvrage aux sociétés de construction-vente ;
- les sociétés de construction-vente.

Les opérations immobilières sont en effet logées dans des SNC de construction-vente dédiées afin de simplifier le suivi de gestion et la mise en place de financements. Certaines opérations immobilières peuvent être réalisées en co-promotion et dans ce cas, Pierre & Vacances ouvre le capital de ces sociétés de construction-vente à d'autres promoteurs.

PV-CP Immobilier Holding SAS a vocation à procéder à la dissolution de ces sociétés et à assurer la garantie décennale.

Différents types de refacturations internes sont réalisés entre les entités du pôle Tourisme et celles du pôle Immobilier. Ces opérations sont effectuées à des conditions normales de marché.

Les sociétés de construction-vente perçoivent du tourisme des loyers sur les appartements non encore vendus à des investisseurs mais exploités par des entités touristiques. Inversement, dans le cadre des opérations de rénovation, les sociétés immobilières qui réalisent des travaux indemnisent les sociétés d'exploitation touristique des coûts encourus pendant la période de fermeture pour travaux. Enfin, les sociétés de construction-vente supportent parfois les loyers sur les appartements vendus à des investisseurs avant ouverture du site au public.

Par ailleurs, lorsque dans le cadre de la vente des biens immobiliers à des investisseurs externes, les engagements de loyer pris par les sociétés d'exploitation touristique sont supérieurs aux conditions locatives de marché au moment de la vente, l'excédent de loyer, appelé « fonds de concours », est comptabilisé en diminution du prix de vente du bien immobilier. Ainsi, cette part excédentaire de la marge immobilière est réallouée sur la durée du bail au résultat des activités touristiques.

Enfin, les sociétés d'exploitation touristique effectuent des travaux contribuant à la gestion de certains programmes immobiliers en participant à la conception du produit, à la mise en place du bail, à la livraison et à la réception du site, ainsi qu'à sa mise en exploitation. Elles réalisent également des travaux contribuant à l'activité de commercialisation de certains programmes immobiliers en participant de façon active au travail de vente réalisé par leurs équipes situées sur les sites. Dans le cadre de la réalisation de ces travaux, elles facturent des honoraires de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation aux sociétés immobilières concernées.

## 1.3 Informations relatives au capital

### 1.3.1 Capital social

À la date du 30 novembre 2019, le montant du capital social est de 98 052 320 euros, divisé en 9 801 723 actions ordinaires, 1 476 actions de préférence de catégorie A, 1 366 actions de préférence de catégorie B et 667 actions de préférence de catégorie C, de 10 euros chacune de valeur nominale, intégralement libérées.

Les actions ordinaires sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire. Les actions de préférence sont obligatoirement nominatives.

La Société se tient informée de la composition de son actionariat dans les conditions prévues par la loi.

Les actions ordinaires sont librement négociables, sauf dispositions légales ou réglementaires. Les actions de préférence sont incessibles.

La transmission à titre onéreux ou gratuit des actions, quelle que soit leur forme, s'opère par virement de compte à compte suivant les modalités prévues par la loi.

Un droit de vote double est conféré aux actions ordinaires détenues nominativement depuis plus de 2 années. À la date du 30 novembre 2019, un droit de vote double étant conféré à 4 009 227 actions ordinaires et les actions de préférence étant dépourvues de droit de vote, le nombre total de droits de vote s'élève à 13 810 950 pour 9 801 723 actions ordinaires.

Comme indiqué en page 62 du présent Document d'enregistrement universel, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 février 2020 sera appelée à statuer sur la modification des caractéristiques des actions de préférence de catégories A, B et C.

### 1.3.2 Capital potentiel

Après prise en compte de (i) l'incidence de l'émission le 30 novembre 2017, de nouvelles ORNANE à échéance 1<sup>er</sup> avril 2023, (ii) de l'émission le 9 février 2018 des actions de préférence de catégorie A et B et (iii) de l'émission le 18 avril 2019 des actions de préférence de catégorie C (les modalités de conversion des actions de préférence en actions ordinaires figurent en page 60 du présent Document d'enregistrement universel, étant rappelé que l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 février 2020 sera appelée à statuer sur la modification de ces modalités de conversion), le capital potentiel théorique de Pierre et Vacances, si la totalité des ORNANE étaient converties en actions nouvelles et en cas de conversion en actions ordinaires nouvelles de la totalité des actions de préférence de catégorie A, B et C (chaque action de préférence pouvant être convertie en au plus 100 actions ordinaires à l'issue de la période de conservation et sous réserve de l'atteinte des conditions de performance), serait de 118 008 840 euros correspondant à 11 800 884 actions :

9 801 723 actions ordinaires existantes au 30/11/2019

+ 1 648 261 ORNANE (échéance 01/04/2023)

+ 1 476 actions de préférence A émises le 09/02/2018 au titre du plan du 04/02/2016, soit potentiellement 147 600 actions ordinaires au 30/11/2019

+ 1 366 actions de préférence B émises le 09/02/2018 au titre du plan du 04/02/2016, soit potentiellement 136 600 actions ordinaires au 30/11/2019

+ 667 actions de préférence C émises le 18/04/2019 au titre du plan du 18/04/2017, soit potentiellement 66 700 actions ordinaires au 30/11/2019

= 11 800 884 actions potentielles au 30/11/2019

### 1.3.3 Évolution du capital au cours des cinq derniers exercices

| Date       | Opération                                                                           | Nominal<br>(en euros) | Montant<br>en capital<br>(en euros) | Prime<br>d'émission<br>(en euros) | Capital social<br>cumulé<br>(en euros) | Nombre<br>d'actions<br>cumulées |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------|
| 30/03/2016 | Augmentation de capital réservée<br>au profit de HNA Tourism Group                  | 10                    | 9 801 720                           | 14 879 010,96                     | 98 017 230                             | 9 801 723                       |
| 09/02/2018 | Augmentation de capital par émission<br>d'actions de préférence de catégorie A et B | 10                    | 28 420                              | /                                 | 98 045 650                             | 9 804 565                       |
| 18/04/2019 | Augmentation de capital par émission<br>d'actions de préférence de catégorie C      | 10                    | 6 670                               | /                                 | 98 052 320                             | 9 805 232                       |

## 1.4 Actionnariat



### 1.4.1 Répartition du capital et des droits de vote au 30 novembre 2019

À la date du 30 novembre 2019, la répartition estimée du capital de Pierre et Vacances se présente comme suit :

|                                                        | Nombre d'actions | % du capital  | Valeur de la participation au 30 novembre 2019<br>(en milliers d'euros) | Nombre de droits de vote | % des droits de vote |
|--------------------------------------------------------|------------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|
| S.I.T.I. <sup>(1)</sup>                                | 4 883 720        | 49,81         | 80 581                                                                  | 8 787 268                | 63,62                |
| Administrateurs                                        | 13 145           | 0,13          | 217                                                                     | 13 770                   | 0,10                 |
| Actions auto-détenues <sup>(2)</sup>                   | 263 638          | 2,69          | 4 350                                                                   | 263 638                  | 1,91                 |
| dont actions acquises au titre du programme de rachat  | 262 442          |               | 4 330                                                                   |                          |                      |
| dont actions acquises au titre du contrat de liquidité | 1 196            |               | 20                                                                      |                          |                      |
| Public <sup>(3)</sup>                                  | 4 644 729        | 47,37         | 76 638                                                                  | 4 746 274                | 34,37                |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>9 805 232</b> | <b>100,00</b> | <b>161 786</b>                                                          | <b>13 810 950</b>        | <b>100,00</b>        |

(1) La SA S.I.T.I. est détenue directement par la SC S.I.T.I. « R » à hauteur de 63,71 %, cette dernière étant détenue par Gérard Brémont à hauteur de 40,18 % du capital et 92,86 % des droits de vote.

(2) Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

(3) Dont salariés (3 509 actions de préférence de catégorie A, B et C dépourvues de droit de vote et 101 054 actions ordinaires soit 1,06 % du capital) et dont Financière de l'Échiquier (791 600 actions selon l'identification des détenteurs des titres au porteur au 30.09.2019, représentant au 30/11/2019 8,07 % du capital et 5,73 % des droits de vote).

La Société a pris un certain nombre de mesures pour que le contrôle exercé par la SA S.I.T.I. ne le soit pas de manière abusive (cf. le rapport sur le gouvernement d'entreprise et les procédures de contrôle interne dans le rapport financier).

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote (autres que ceux cités ci-dessus).

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations et notifications reçues en application des articles L. 233-7 et L. 233-12 dudit Code, il est indiqué que :

- la SA S.I.T.I. détient directement plus du tiers du capital social et plus de la moitié des droits de vote aux Assemblées Générales ;
- la SC S.I.T.I. « R » détient indirectement plus du tiers du capital social et plus de la moitié des droits de vote aux Assemblées Générales.

## 1.4.2 Évolution du capital et des droits de vote

| Actionnariat                         | Situation au 30 septembre 2017 |              |                  | Situation au 30 septembre 2018 |              |                      | Situation au 30 septembre 2019 |            |                  |
|--------------------------------------|--------------------------------|--------------|------------------|--------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------|------------|------------------|
|                                      | Nombre d'actions               | % capital    | % droits de vote | Nombre d'actions               | % capital    | % droits de vote     | Nombre d'actions               | % capital  | % droits de vote |
| S.I.T.L.                             | 3 903 548                      | 39,83        | 56,68            | 3 903 548                      | 39,81        | 52,78                | 4 883 720                      | 49,81      | 63,62            |
| HNA Tourism Group                    | 980 172                        | 9,99         | 7,12             | 980 172                        | 9,99         | 13,25 <sup>(4)</sup> | -                              | -          | -                |
| <b>TOTAL CONCERT</b>                 | <b>4 883 720</b>               | <b>49,83</b> | <b>63,80</b>     | <b>4 883 720</b>               | <b>49,80</b> | <b>66,03</b>         | -                              | -          | -                |
| Administrateurs                      | 19 725                         | 0,20         | 0,15             | 17 939 <sup>(1)</sup>          | 0,18         | 0,22                 | 13 789 <sup>(5)</sup>          | 0,14       | 0,18             |
| Actions auto-détenues <sup>(2)</sup> | 264 788                        | 2,70         | 1,92             | 267 726                        | 2,73         | 1,81                 | 270 428                        | 2,76       | 1,96             |
| Public                               | 4 633 490                      | 47,27        | 34,13            | 4 635 180                      | 47,28        | 31,93                | 4 637 295                      | 47,29      | 34,24            |
| dont salariés                        | 112 370                        | 1,15         | 1,03             | 92 458 <sup>(3)</sup>          | 0,94         | 1,18                 | 89 770 <sup>(6)</sup>          | 0,91       | 1,26             |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>9 801 723</b>               | <b>100</b>   | <b>100</b>       | <b>9 804 565</b>               | <b>100</b>   | <b>100</b>           | <b>9 805 232</b>               | <b>100</b> | <b>100</b>       |

(1) Dont 1 476 actions de préférence de catégorie A dépourvues de droit de vote.

(2) Actions auto-détenues dont les droits de vote ne sont pas exerçables.

(3) Dont 1 366 actions de préférence de catégorie B dépourvues de droit de vote.

(4) Le franchissement en hausse du seuil de 10 % des droits de vote n'a pas fait l'objet de déclaration de la part de HNA Tourism Group.

(5) Dont 1 107 actions de préférence de catégorie A dépourvues de droit de vote.

(6) Dont 2 033 actions de préférence de catégorie B et C dépourvues de droit de vote.

L'article 222-12 du Règlement Général de l'AMF prévoit que, pour le calcul des seuils de participation le nombre total de droits et vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

## 1.4.3 Actionnariat des salariés/plan d'épargne d'entreprise du Groupe

Le PEE du Groupe, mis en place à l'occasion du versement de la participation de l'exercice 1997/1998, a accueilli les versements volontaires des salariés, et l'abondement de la Société, pour la souscription d'actions Pierre et Vacances dans le cadre de l'introduction en Bourse et de l'augmentation de capital de mars 2002. Il reçoit également les versements volontaires des salariés.

Au sein de ce PEE, le fonds commun de placement composé exclusivement d'actions Pierre et Vacances, représentait 0,14 % du capital au 30 septembre 2019 (soit 13 650 actions).

## 1.4.4 Participation

Un accord dérogatoire de participation Groupe, concernant des entités françaises majoritairement contrôlées, permet de répartir la réserve spéciale de participation Groupe (égale à la somme des réserves spéciales de participation calculées au niveau de chacune des sociétés) entre tous les salariés du Groupe ayant un contrat de travail depuis plus de trois mois avec une entité ayant adhéré à cet accord. Au titre de l'exercice 2018/2019, l'accord dérogatoire Groupe

ne déclenche aucune participation. En revanche, un montant de 101 413 euros sera versé au fonds de participation au titre des participations légales de certaines sociétés.

Pour les exercices antérieurs, les sommes dues au titre de la participation Groupe ont été les suivantes :

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Pour l'exercice 2017/2018 | 61 557 euros  |
| Pour l'exercice 2016/2017 | /             |
| Pour l'exercice 2015/2016 | 363 515 euros |
| Pour l'exercice 2014/2015 | 124 092 euros |

### 1.4.5 Déclarations de franchissement de seuil



Le concert composé de la SA S.I.T.I. et de la société de droit chinois HNA Tourism Group a déclaré avoir franchi en baisse, le 21 décembre 2018, les seuils de 50 % des droits de vote et de 1/3, 30 %, 25 %, 15 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société Pierre et Vacances SA et ne plus détenir aucune action Pierre et Vacances de concert.

Ce franchissement de seuils a résulté de la cession, par un accord signé le 12 décembre 2018, de la totalité des actions Pierre et Vacances détenues par la société HNA Tourism Group au profit de la société S.I.T.I., laquelle cession a mis fin au pacte d'actionnaires conclu entre ces deux sociétés et à l'action de concert existant entre elles vis-à-vis de la société Pierre et Vacances.

À cette occasion, la société S.I.T.I. n'a franchi aucun seuil.

### 1.4.6 Rapport sur les actions auto-détenues

Au titre du programme de rachat d'actions propres autorisé par l'Assemblée Générale du 7 février 2019, 28 980 actions ont été acquises dans le cadre du contrat de liquidité AMAFI à un prix moyen de 16,33 euros entre le 7 février 2019 et le 30 septembre 2019. Sur cette même période, 21 055 actions ont été vendues à un prix moyen de 16,52 euros dans le cadre du contrat AMAFI.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 3 mars 2011, le Conseil d'Administration a institué, le 3 mars 2011, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 222 500 actions, au profit de 41 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 222 500 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 41 bénéficiaires au prix de 63,93 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan. À ce jour, 115 000 options sont en cours de validité, 107 500 options ayant été annulées.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 4 février 2016, le Conseil d'Administration a institué, le 4 février 2016, un plan d'attribution gratuite de 1 476 actions de préférence concernant 3 mandataires sociaux. Les 1 476 actions de préférence ont été définitivement attribuées aux bénéficiaires et donc émises le 9 février 2018. Elles ne pourront être converties en actions ordinaires qu'à l'issue de la période de conservation de deux ans, selon une parité maximum de 100 actions ordinaires pour 1 action de préférence, cette parité étant réduite si les conditions de performance fixées par le Conseil d'Administration ne sont pas atteintes à 100 %.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 4 février 2016, le Conseil d'Administration a institué, le 4 février 2016, un plan d'attribution gratuite de 1 544 actions de préférence concernant 63 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Au terme de la période d'acquisition, ce plan concernait 57 bénéficiaires pour 1 366 actions de préférence. Les 1 366 actions de préférence ont été définitivement attribuées aux bénéficiaires et donc émises soit le 9 février 2018. Elles ne pourront être converties en actions ordinaires qu'à l'issue de la période de conservation de deux ans, selon une parité maximum de 100 actions ordinaires pour 1 action de préférence, cette parité étant réduite si les conditions de performance fixées par le Conseil d'Administration ne sont pas atteintes à 100 %.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 4 février 2016, le Conseil d'Administration a institué, le 18 avril 2017, un plan d'attribution gratuite de 797 actions de préférence concernant 42 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Au terme de la période d'acquisition, ce plan concernait 37 bénéficiaires pour 667 actions de préférence. Les 667 actions de préférence ont été définitivement attribuées aux bénéficiaires et donc émises soit le 18 avril 2019. Elles ne pourront être converties en actions ordinaires qu'à l'issue de la période de conservation de deux ans, selon une parité maximum de 100 actions ordinaires pour 1 action de préférence, cette parité étant réduite si les conditions de performance fixées par le Conseil d'Administration ne sont pas atteintes à 100 %.

Comme indiqué en page 62 du présent Document d'enregistrement universel, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 février 2020 sera appelée à statuer sur la modification des caractéristiques, notamment des modalités de conversion, des actions de préférence de catégories A, B et C.

Au 30 septembre 2019, la Société détenait 270 428 actions propres, dont 7 986 actions dans le cadre du contrat de liquidité et 262 442 actions au titre du programme de rachat.

Les 262 442 actions détenues au titre du programme de rachat sont affectées aux plans ci-dessus.

Depuis le 2 juillet 2018, la Société a confié à la société ODDO BHF la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers. Ce contrat avait été auparavant confié à la société Natixis.

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 7 février 2019 autorisant un programme de rachat d'actions venant à expiration le 7 août 2020, une nouvelle autorisation sera soumise à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2019.



## 1.4.7 Descriptif du programme soumis pour autorisation à l'Assemblée Générale Mixte du 5 février 2020

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 7 février 2019 étant valable jusqu'au 7 août 2020, il apparaît nécessaire de reconduire une nouvelle autorisation qui mettra fin, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 7 février 2019 à la Société pour opérer sur ses propres actions.

Cette autorisation sera destinée à permettre à la Société d'opérer sur ses propres titres aux fins :

- 1) d'animer le marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI ;
- 2) d'attribuer des actions gratuites et/ou des options d'achat d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés, ou de céder des actions aux salariés dans le cadre de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, de plans d'actionnariat salariés ou de plans d'épargne d'entreprise ;
- 3) de remettre des titres à l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société ;

4) de remettre des actions à titre de paiement ou d'échange dans le cadre d'opérations de croissance externe, en vue de minimiser le coût d'acquisition ou d'améliorer, plus généralement, les conditions d'une transaction ;

5) d'annuler des actions, sous réserve dans ce dernier cas, du vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'une résolution spécifique.

Pierre et Vacances aura la faculté d'acquérir 10 % de son capital, soit à la date du 30 novembre 2019, 980 523 actions de 10 euros de valeur nominale chacune. Compte tenu des 263 638 actions propres déjà détenues au 30 novembre 2019, le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises dans le cadre de ce programme de rachat est donc de 716 885 correspondant à un investissement maximal théorique de 35 844 250 euros sur la base du prix maximum d'achat de 50 euros prévu dans la résolution qui sera soumise au vote de l'Assemblée Générale du 5 février 2020.

L'autorisation sera donnée pour une période de dix-huit mois à compter de l'Assemblée Générale Mixte du 5 février 2020, soit jusqu'au 5 août 2021.

## 1.4.8 Politique de distribution de dividendes des cinq derniers exercices – délai de prescription des dividendes

Pierre et Vacances SA n'a pas distribué de dividende au cours des cinq derniers exercices.

La politique de distribution des dividendes est fonction du résultat net courant du Groupe et de la situation financière du Groupe et de ses besoins financiers prévisionnels. Aussi, aucune garantie ne peut être fournie concernant le montant des dividendes qui seront distribués

au titre d'un exercice donné. Les dividendes non réclamés sont prescrits au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur mise en paiement.

Compte tenu des résultats du Groupe en 2019, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 5 février 2020 de ne pas verser de dividende.

Gage de compte d'instruments financiers sur lequel ont été inscrites des actions Pierre et Vacances SA

| Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur | Bénéficiaire | Date de départ | Date d'échéance | Nombre d'actions inscrites                      |
|-----------------------------------------------|--------------|----------------|-----------------|-------------------------------------------------|
|                                               | BNP PARIBAS  |                |                 |                                                 |
| SA S.I.T.I.                                   | NEUFLIZE OBC | 31/08/2018     | 30/03/2024      | 3 829 217 soit 39,05 % du capital de l'émetteur |

## 1.5 Indicateurs boursiers



### Action

Au 30 novembre 2019, l'action Pierre & Vacances est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris (Compartiment B) et fait partie des indices CAC All-Tradable, CAC Mid & Small 190, CAC Travel & Leisure, CAC Small 90.

#### Transactions au cours des dix-huit derniers mois

| Période        | Nombre de titres échangés | Cours extrêmes ajustés |          |
|----------------|---------------------------|------------------------|----------|
|                |                           | Plus haut              | Plus bas |
| Juin 2018      | 254 279                   | 35,95                  | 29,05    |
| Juillet 2018   | 160 250                   | 30,90                  | 26,20    |
| Août 2018      | 130 078                   | 32,20                  | 26,00    |
| Septembre 2018 | 57 480                    | 31,00                  | 27,25    |
| Octobre 2018   | 217 529                   | 28,45                  | 17,92    |
| Novembre 2018  | 466 740                   | 21,35                  | 13,86    |
| Décembre 2018  | 436 093                   | 16,76                  | 14,240   |
| Janvier 2019   | 229 538                   | 19,38                  | 15,620   |
| Février 2019   | 329 214                   | 18,82                  | 15,7     |
| Mars 2019      | 129 538                   | 18,1                   | 15,52    |
| Avril 2019     | 135 057                   | 18,2                   | 15,44    |
| Mai 2019       | 77 070                    | 17,82                  | 15,56    |
| Juin 2019      | 392 614                   | 17,2                   | 15,02    |
| Juillet 2019   | 202 782                   | 17,36                  | 15,44    |
| Août 2019      | 72 336                    | 17,62                  | 15,72    |
| Septembre 2019 | 109 305                   | 16,48                  | 15,5     |
| Octobre 2019   | 122 964                   | 16                     | 14,38    |
| Novembre 2019  | 311 415                   | 16,5                   | 14,72    |

(Source : Euronext).

### Obligations convertibles

En novembre 2017, la Société a réalisé une émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE), à échéance 1<sup>er</sup> avril 2023. Les obligations ont été admises aux négociations sur Euronext Paris le 6 décembre 2017.

#### Transactions au cours des dix-huit derniers mois

| Période        | Cours     |          |
|----------------|-----------|----------|
|                | Plus haut | Plus bas |
| Juin 2018      | 56,97     | 55,92    |
| Juillet 2018   | 56,20     | 55,40    |
| Août 2018      | 56,50     | 55,17    |
| Septembre 2018 | 57,12     | 55,73    |
| Octobre 2018   | 55,64     | 55,53    |
| Novembre 2018  | 53,85     | 51,00    |
| Décembre 2018  | 51,83     | 50,98    |
| Janvier 2019   | 52,63     | 52,63    |
| Février 2019   | 52,64     | 52,64    |
| Mars 2019      | 52,67     | 52,67    |
| Avril 2019     | 52,27     | 52,27    |
| Mai 2019       | 52,57     | 52,57    |
| Juin 2019      | 52,92     | 52,92    |
| Juillet 2019   | 53,35     | 53,35    |
| Août 2019      | 53,96     | 53,96    |
| Septembre 2019 | 53,90     | 53,90    |
| Octobre 2019   | 53,36     | 53,36    |
| Novembre 2019  | 53,27     | 52,24    |

(Source : Bloomberg, BGN).



## GESTION DES RISQUES 2

|       |                                                           |    |       |                                                      |    |
|-------|-----------------------------------------------------------|----|-------|------------------------------------------------------|----|
| 2.1   | Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques | 26 | 2.3   | Assurance et couverture des risques                  | 35 |
| 2.1.1 | Objectifs et démarche                                     | 26 | 2.4   | Élaboration de l'information financière et comptable | 36 |
| 2.1.2 | Procédures de contrôle interne                            | 26 | 2.4.1 | Organisation et missions des services financiers     | 36 |
| 2.2   | Facteurs de risques                                       | 28 | 2.4.2 | Le système de reporting                              | 38 |
| 2.2.1 | Risques liés aux activités du Groupe                      | 28 |       |                                                      |    |
| 2.2.2 | Risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux      | 32 |       |                                                      |    |
| 2.2.3 | Risques juridiques                                        | 33 |       |                                                      |    |
| 2.2.4 | Risques financiers                                        | 34 |       |                                                      |    |

## 2.1 Dispositifs de contrôle interne et de gestion des risques

### 2.1.1 Objectifs et démarche

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

Les procédures de contrôle interne visent notamment à :

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

La structure de délégation et de contrôle interne est la résultante de la superposition :

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

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

### 2.1.2 Procédures de contrôle interne

Le contrôle interne est assuré par différentes instances de gouvernance, à plusieurs niveaux :

#### Le Conseil d'Administration

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

#### Les Comités de Direction

Les principaux dirigeants du Groupe sont salariés de la société S.I.T.I., holding de Pierre et Vacances SA, et mis à disposition du Groupe par S.I.T.I. dans le cadre de son activité d'animation. Ils intègrent à ce titre les divers Comités de Direction.

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

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

#### Les services transversaux

Plusieurs Directions transversales du Groupe détiennent des attributions en termes de contrôle interne (Audit Interne, Direction Financière Opérations et Services, Directions Juridiques, Assurances et Risk Management, Direction des Ressources Humaines).

Ces Directions sont centralisées au siège du Groupe à Paris. Elles ont entre autres attributions, celles de :

- ✦ contrôler la bonne application des politiques définies au niveau du Groupe et au sein des filiales et services opérationnels ;
- ✦ mettre en œuvre des actions communes pour le compte des filiales et services (ex : couvrir les risques, rédiger les contrats ou les approuver, enregistrer les opérations comptables, rédiger les accords collectifs de travail, etc.) ;
- ✦ assister les opérationnels, à leur demande.

## Composition et rôles des Comités de Direction

### Comité de Direction Générale Groupe (CDG)

- 4 membres : le Président, le Directeur Général, la Directrice Générale Adjointe et la Directrice Générale Tourisme.
- Réunions hebdomadaires.
- Le CDG décide des orientations stratégiques nécessaires au développement du Groupe et à sa bonne performance opérationnelle (tels que les grands équilibres financiers, la gestion consolidée des risques, la stratégie des marques, la segmentation des produits, la répartition géographique des zones de développement des différentes marques, la politique de ressources humaines...), et conduit les synergies internes.
- Les membres du Comité de Direction Générale Président les différents Comités de Direction du Groupe et contrôlent ainsi l'action des organes sociaux des filiales du Groupe et des services centraux, avant, pendant et après l'exécution des décisions importantes ainsi que d'assurer le suivi de l'activité courante.

### Comité Exécutif Groupe (COMEX)

- 17 membres (Comité de Direction Générale et principaux Directeurs Opérationnels et fonctionnels) à la date de dépôt du présent Document d'enregistrement universel.
- Réunions mensuelles.
- Le COMEX pilote la mise en œuvre des orientations stratégiques et discute des initiatives opérationnelles majeures nécessaires au développement du Groupe et à sa performance.

### Board of Management et Supervisory Board de Center Parcs Europe

- 1 membre (DG de Center Parcs Europe) pour le Board of Management, 3 membres pour le Supervisory Board (dont une personnalité extérieure au Groupe).
- Le Supervisory Board se réunit généralement quatre fois par an.
- Le Board of Management doit se conformer aux instructions données par le Supervisory Board en ce qui concerne les orientations de la société dans les domaines financier, social et économique.
- Le Supervisory Board, a pour rôle spécifique de superviser, consulter et conseiller le Board of Management. Il supervise également la marche générale des affaires.

### Comité Tourisme

- 9 membres : DG Tourisme Groupe, DG et DGA de Center Parcs Europe, DG de Pierre & Vacances Tourisme, DG Commercial et Digital, Directeur de (CEO de Center Parcs Europe, Directeur de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information, Directeur Finances Groupe Opérations et Services, Directeur des Ressources Humaines et Directeur de la Gestion des Patrimoines (sur invitation pour ces deux derniers).
- Réunions mensuelles.
- Ce Comité décide des actions nécessaires au développement et à la performance de l'activité Tourisme.

### Comité Immobilier France

- 7 membres : Président et DG Groupe, DG de Pierre & Vacances Développement et de Pierre & Vacances Conseil Immobilier, Directeur du Développement, Directeur Trésorerie/Financements, ainsi qu'un Directeur représentant les activités Tourisme.
- Réunions toutes les trois semaines.
- Ce Comité prend toutes dispositions relatives au lancement et au suivi des programmes immobiliers en France (lancements des études, mises en commercialisation/en chantier, suivi de l'avancement des travaux, formules de vente, litiges éventuels, etc.).

### Comité Développement France

- 4 membres : Président, DG et DGA Groupe, Directeur du Développement.
- Réunions hebdomadaires.
- Statue sur les projets de développement en France.

### Comité Développement International

- 7 membres : Comité de Direction Générale, Directeur du Développement, DG Développement Immobilier & Construction et DG Center Parcs Europe.
- Réunions bimensuelles.
- Étudie les opérations de cession-rénovation de Center Parcs aux Pays-Bas, Belgique, Allemagne.

### Comité Développement Adagio

- Regroupe des représentants du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs (Président, DG, DG Tourisme et Directeur du Développement) et Accor (Directeur Général du Développement Hôtelier et son Directeur Adjoint).
- Réunions mensuelles.
- Examine tous les projets de développement d'Adagio.

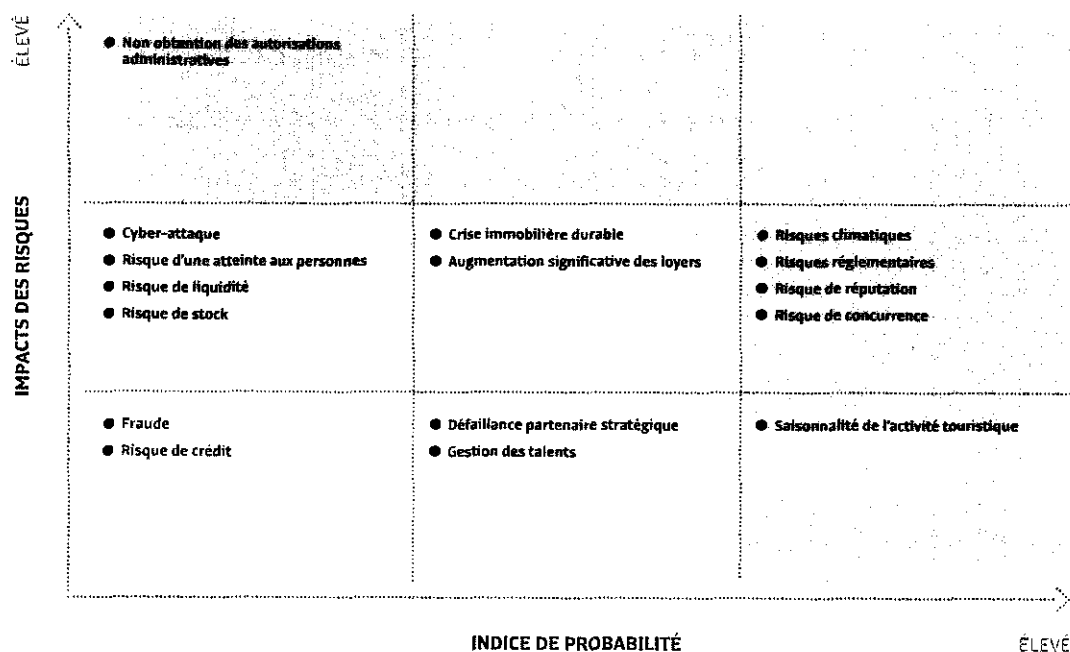
### Comité Stratégique Les Senioriales

- 2 membres : Président du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et Président des Senioriales.
- Fait un point sur l'activité, les projets en cours et autorise l'achat des terrains.

## 2.2 Facteurs de risques

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

La matrice des risques du Groupe, reproduite ci-dessous, est un outil de pilotage de maîtrise des risques. Elle synthétise ces risques en fonction de leur importance et de leur probabilité d'occurrence.



### 2.2.1 Risques liés aux activités du Groupe

#### 2.2.1.1 Risques de réputation

##### Description du risque

Ces risques peuvent être considérés comme significatifs dans le domaine de l'activité touristique mais également dans celui de la commercialisation immobilière et le développement de nouveaux projets.

Le risque de réputation prend de plus en plus d'importance étant donné l'évolution de l'environnement réglementaire (ex. devoir de vigilance, renforcement de la réglementation liée à la préservation de l'environnement) et les attentes de la société au sens large.

Pour le Groupe, les facteurs de risques sont principalement liés à la sécurité des clients et des salariés, à la satisfaction des clients quant à la qualité du produit et la prestation de service, à l'éthique et la responsabilité sociale, sociétale et environnementale de l'entreprise.

##### Effets potentiels sur le Groupe

- Effets sur les réservations liés à la réputation et à l'image du Groupe sur les réseaux sociaux notamment.
- Effets sur la fidélisation des propriétaires à bail et des investisseurs.
- Effets sur l'acceptabilité locale des projets en développement pouvant entraver l'obtention des autorisations de construire et d'exploiter.

##### Contrôle et atténuation du risque

La qualité de la relation avec les parties prenantes (clients, propriétaires, partenaires, riverains, fournisseurs...) est élément clef de maîtrise de ces risques (cf. chapitre 4 « L'écoute de nos parties prenantes »).

Les mesures mises en place par le Groupe sont décrites aux chapitres, elles concernent principalement :

- le pilotage et l'analyse de la satisfaction clients (tourisme et propriétaires bailleurs) et la politique de gestion de la réputation du Groupe sur les réseaux sociaux (cf. chapitre 4 « satisfaction client ») ;
- la mise en place d'une organisation spécifique pour assurer le traitement de toute situation susceptible de mettre en danger son personnel, ses clients, ses intérêts et/ou sa réputation (cf. chapitre 4 « santé sécurité ») ;
- la politique de concertation locale dans le cadre des nouveaux développements et l'implication dans la vie économique et sociale locale (partenariats touristiques, emplois locaux) (cf. chapitre 4 « Co-construire les nouveaux projets avec les partenaires locaux et les riverains ») ;
- la politique de respect de l'éthique avec notamment la mise en place code de conduite (ou code éthique) et d'un dispositif d'alerte (cf. chapitre 4 « des pratiques éthiques et responsables ») ;
- le renforcement des mesures de contrôle de prestataires (respect de la réglementation environnementale, des droits humains et droits du travail) à travers la mise en place du plan de vigilance (cf. chapitre 4 « plan de vigilance »).

## 2.2.1.2 Concurrence accrue des plateformes digitales

### Identification et description du risque

Les plateformes de mise en relation entre particuliers de type Airbnb ou Abritel ont développé ces dernières années leur offre hébergement de manière importante dans les grandes métropoles mais aussi à la mer et à la montagne.

Ce développement important d'une offre d'hébergement complémentaire, de l'entrée de gamme au haut de gamme, proposant maisons et appartements, couplée à une offre de services (prestations de loisirs, conciergerie...) sont susceptibles de renforcer l'environnement concurrentiel dans lequel le Groupe évolue.

### Effets potentiels sur le Groupe

Le développement de la concurrence de ces plateformes pourrait affecter le taux d'occupation des sites touristiques du Groupe et/ou entretenir une tension sur les prix.

### Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs réalise plus de 60 % de son chiffre d'affaires sur le Web, via ses propres plateformes (sites pierreetvacances.com, centerparcs.fr, maeva.com, adagio-city.com) mais également celles de ses partenaires commerciaux (ex : Booking.com, Vente privée, Voyage Privé...), permettant notamment d'attirer de nouveaux clients provenant de zones géographiques ou la présence commerciale du Groupe est insuffisante, de développer de nouveaux marchés émergents ou bien d'élargir la fréquentation des ailes de saison des sites touristiques gérés par le Groupe.

Les plateformes de mise en relations entre particuliers (type Airbnb, Abritel), contribuent également à développer la notoriété de la location de vacances, ce qui peut bénéficier au Groupe.

Les récents développements de dispositif visant à encadrer la location de meublés touristiques, tels qu'issus des lois ALUR puis République numérique, permettent de réduire l'inégalité de traitement entre ces plateformes et les professionnels du tourisme notamment sur les volets réglementaires et fiscaux.

Enfin, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dispose de nombreux atouts pour se différencier de ces acteurs et faire face à la concurrence : la garantie d'un niveau de qualité que seules les grandes marques peuvent apporter, la souplesse avec des vacances plus ou moins longues, des offres et thématiques personnalisables, des gammes de prix variées (alliant transport, services et activités) et du choix en matière de destination.

Le Groupe a par ailleurs investi de manière importante ces dernières années pour refondre ses sites Web (nouvelles technologies, amélioration de l'expérience clients sur ses canaux de distribution, développement des ventes de prestations additionnelles) et enrichir son offre (quantitativement et qualitativement) pour consolider son positionnement et attirer de nouveaux clients.

## 2.2.1.3 Crise immobilière durable sur un marché clé

### Identification et description du risque

Le pôle Immobilier du Groupe est au service du développement de son offre touristique. La capacité du Groupe à se développer et à assurer la commercialisation immobilière de son offre peut être affectée par :

- la rareté du foncier disponible (notamment en France où le maillage territorial du Groupe est déjà très important) ;
- le(s) recours d'associations ou de riverains sur les permis de construire ;
- une désaffection des investisseurs dans un contexte économique, fiscal et de taux d'intérêt défavorable.

### Effets potentiels sur le Groupe

- Le développement immobilier pourrait être ralenti en raison de la rareté du foncier dans les sites ciblés.
- La rentabilité de l'activité immobilière pourrait être affectée par l'arrêt temporaire de projets objet de recours.
- Certains projets pourraient être différés en raison de difficultés de commercialisation immobilière (risque de stock).

### Contrôle et atténuation du risque

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

- de la diversification des investisseurs avec le développement du financement de projets immobiliers par des investisseurs institutionnels, en complément de la vente aux particuliers ;
- d'une diversification de ses investisseurs en terme géographique (anglais, allemands, néerlandais...) ;
- d'une diversification des zones d'implantation du Groupe (Europe du Nord et de l'Est, Chine) ;

- de contraintes de pré-commercialisation que s'impose le Groupe avant de lancer les travaux, garantissant une durée limitée de stockage de foncier et de produits finis. La même logique est applicable aux ventes de biens existants rénovés par le Groupe, dont le risque de stock est atténué par l'exploitation effective de ces biens, générant un revenu locatif même en l'absence de revente ;
- d'une évolution du business model, avec le développement des opérations de cession/rénovation immobilière de Domaines Center Parcs existants.

### 2.2.1.4 Cyberattaque

#### Identification et description du risque

Le Groupe a opéré depuis plusieurs années une transformation digitale profonde, débutée par le système de réservation en ligne pour ses différentes marques, qui se poursuit et entraîne une plus forte exposition aux risques liés aux cyberattaques ainsi qu'à ceux résultant de dysfonctionnements de systèmes informatiques, de réseaux et de télécommunications.

Ces systèmes conditionnent l'exécution, le traitement, la transmission et le stockage des données relatives aux opérations et données comptables et financières du Groupe.

Ils traitent aussi la communication avec les clients, les fournisseurs et le personnel du Groupe.

Par ailleurs les nouvelles réglementations en matière notamment de protection des données personnelles (RGPD) nécessitent une adaptation rapide pour pallier tout risque de non-conformité.

#### Effets potentiels sur le Groupe

Les impacts potentiels qui résulteraient d'une cyberattaque et ses effets dépendent du type d'attaque :

- perte ou vol de données personnelles, confidentielles, et les répercussions en chaîne en résultant ;
- défaillance des principaux systèmes opérationnels ;
- impossibilité d'effectuer les opérations journalières.

Confronté aux menaces grandissantes dans le domaine de la cybercriminalité, le Groupe consacre des sommes significatives dans la maintenance et la protection de ses systèmes d'information.

Toute panne ou interruption significative de système d'information, ou perte de données sensibles pourrait affecter l'activité normale du Groupe, notamment l'activité Tourisme, et avoir des conséquences financières, opérationnelles ou d'image.

#### Contrôle et atténuation du risque

Un processus formalisé de traitement des incidents critiques est en place au sein de la Direction des Systèmes d'Information.

Le Groupe dispose d'un *Disaster Recovery Plan*, formalisé et testé régulièrement ayant vocation à permettre le redémarrage des applications identifiées comme critiques, dans un délai acceptable, en cas de survenance d'un problème majeur ayant affecté les systèmes.

### 2.2.1.5 Saisonnalité de l'activité touristique

#### Identification et description du risque

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

L'activité touristique du Groupe s'articule autour de deux saisons : une saison hiver (de novembre à avril), qui représente environ 40 % du chiffre d'affaires annuel du Groupe, et une saison été (de mai à octobre), avec un poids prépondérant de la période estivale (le 4<sup>e</sup> trimestre de l'exercice représente à lui seul plus de 35 % du chiffre d'affaires annuel).

Cette saisonnalité conduit structurellement à un résultat déficitaire sur le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice.

#### Effets potentiels sur le Groupe

Une moindre commercialisation de séjours sur les périodes de haute et très haute saison pourrait affecter le résultat du Groupe.

Le Groupe pourrait par ailleurs se trouver confronté selon les destinations à des difficultés de recrutement de personnel saisonnier, ce qui pourrait altérer la promesse client et la qualité de services.

#### Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe s'efforce de réduire la saisonnalité de ses activités par :

- le renforcement des ventes à l'étranger (partenariats avec les tour-opérateurs étrangers, développement des contrats de commercialisation de résidences partenaires) ;
- la dynamisation des ventes de séjours en dehors des vacances scolaires (panel d'offres de courts séjours pour les particuliers et de séminaires professionnels) ;
- le développement de la flexibilisation des durées de séjours et des dates d'arrivées et de départs ;
- une tarification adaptée aux différentes périodes avec de fortes amplitudes entre les hautes et basses saisons ;
- des campagnes de promotion ciblées.

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

La Direction des Ressources Humaines travaille par ailleurs étroitement avec la Direction des Opérations pour améliorer les process de recrutement de personnel saisonnier à la mer et à la montagne.



### 2.2.1.6 Défaillance d'un partenaire/ prestataire stratégique

#### Description du risque

Les sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs interagissent avec des partenaires relevant principalement des secteurs économiques de la distribution touristique et du e-commerce, du financement bancaire et investissement institutionnel, du BTP et de la construction.

#### Effets potentiels sur le Groupe

La défaillance d'un partenaire ou co-contractant et notamment ceux intervenant sur un projet de construction ou un marché de la distribution est susceptible d'avoir un impact significatif sur les plans de charges budgétés ou les volumes de chiffre d'affaires escomptés.

#### Contrôle et atténuation du risque

Les relations conclues avec les sociétés partenaires du Groupe sont sélectionnées selon la nature et l'importance des contrats par les différentes Directions Opérationnelles du Groupe en relation étroite avec la Direction des Achats et la Direction Juridique.

Sont notamment pris en compte dans le cadre de la politique d'achat responsable du Groupe l'adéquation de la nature des engagements souscrits avec la fiabilité opérationnelle et la solidité financière du partenaire et son niveau de dépendance économique.

Au-delà, les sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs veillent à maintenir des relations commerciales avec une pluralité de partenaires de manière à limiter les effets de concentration des marchés comme c'est le cas notamment sur la distribution en complément d'une politique de vente directe dominante.

### 2.2.1.7 Gestion des talents

#### Description du risque

Le secteur du Tourisme a beaucoup évolué depuis ces dernières années, grâce au digital notamment qui change la manière dont les vacanciers réservent, évaluent et recommandent leurs vacances à leurs proches. Par ailleurs, leurs attentes en matière de qualité des hébergements, de propreté et de service grandissent, c'est pourquoi nos équipes et notre organisation doivent évoluer, se former et faire évoluer leur métier.

#### Effets potentiels sur le Groupe

Dans ce contexte, si le Groupe n'était plus en mesure d'attirer et de recruter de nouveaux collaborateurs de talent, ou s'il n'était plus capable de développer et d'engager ses collaborateurs clefs, la réputation, les activités et les résultats du Groupe pourraient en être significativement affectés.

#### Contrôle et atténuation des risques

Pour pallier ces risques, ce Groupe a mis en place une politique RH qui vise à accompagner le business dans ses transformations, changements et évolutions qui repose sur 4 piliers que sont : l'attractivité, le recrutement, le développement et l'engagement de nos talents.

Cette politique repose notamment sur un processus de gestion de la performance appelé Talent Review qui vise à identifier, à l'aide de nos managers, les personnes clefs dans leurs équipes, de dresser des plans d'actions pour les développer, les engager ou leur succéder.

En termes d'attractivité et de recrutement, le Groupe a mis en place une nouvelle plateforme de marque employeur permettant de valoriser auprès des candidats potentiels les avantages à rejoindre le Groupe en termes de développement personnel et de challenges professionnels.

En termes de développement, le Groupe a fait le choix d'une politique de formation ambitieuse qui vise à développer les compétences de ses collaborateurs en matière de service client, et de leur permettre d'en développer de nouvelles (agilité, innovation, digital) pour répondre aux mieux aux mutations du secteur du Tourisme.

En complément, le Groupe pallie le risque de fuite des compétences, savoirs ou expertises suite à une mobilité interne ou un départ du Groupe par la mise en place d'un plan de succession pour chaque personne clef, grâce à son identification lors des Talent Reviews. Ce plan de succession peut prendre la forme de mentoring, de formation ou transmission à un successeur potentiel grâce à une échéance de départ identifiée dans le temps.

Enfin, en termes d'engagement, le Groupe a mis en place un programme de formation au leadership BCORE ; il permet aux managers d'appréhender leur nouveau rôle de coach et d'agent du changement. Également, le programme Happy@Work vise à évaluer et améliorer l'engagement des équipes en travaillant sur leur satisfaction et leur motivation au travail.

### 2.2.1.8 Fraude

#### Identification et description du risque

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est exposé au risque de fraude, en raison de l'accélération de sa digitalisation, de sa présence dans plusieurs pays, et du développement rapide de nouvelles formes de menaces potentielles ; réseaux internationaux de Hackers notamment, virus, et autres.

#### Effets potentiels sur le Groupe

Toute fraude ou vol pourrait résulter en une perte financière, ou en la perte de données confidentielles.

Une fraude majeure pourrait nuire à la réputation du Groupe si elle faisait l'objet de commentaires négatifs dans les réseaux sociaux ou les médias.

#### Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe a effectué une sensibilisation auprès des équipes exposées au risque de fraude, et a renforcé son dispositif de contrôle.

Le Groupe dispose d'une équipe « communication et crise » expérimentée.

## 2.2.2 Risques sanitaires, sécuritaires et environnementaux

### 2.2.2.1 Risque d'une atteinte aux personnes

#### Description du risque

Le Groupe accueille plusieurs millions de clients par an au sein de ses établissements qui sont amenés à profiter d'activités de loisirs et de restauration connexes à leur séjour. Dans le cadre de ces activités, les clients et les collaborateurs sont susceptibles d'être exposés à des risques fortuits d'accident domestique, d'incident, de contamination ou d'intoxication.

#### Effets potentiels sur le Groupe

Le principal effet potentiel est subi par la personne et la responsabilité du Groupe est susceptible d'être engagée dans ce cadre. La réputation du Groupe et son image peuvent également être impactés par les incidents ponctuels survenus au sein d'un de ses établissements.

#### Contrôle et atténuation du risque

Le Groupe se doit de garantir la sécurité de ses clients et collaborateurs. À cette fin, le Groupe a mis en place une politique de prévention et de sécurité reposant sur plusieurs piliers :

- ✦ une analyse des risques en amont qui s'attache à identifier les dangers présents pour l'ensemble des clients et des salariés ;
- ✦ une politique de prévention comme élément moteur de la sécurité ;
- ✦ une sensibilisation de l'ensemble des services et collaborateurs dans un objectif commun de « maîtrise de risques » ;
- ✦ une vérification et une mesure systématique de l'efficacité de la politique de prévention et de sécurité afin qu'elle soit comprise et appliquée par tous.

Par ailleurs, le Groupe a mis en place une organisation spécifique de gestion de crise ayant vocation à assurer le traitement de toute situation susceptible de mettre en danger son personnel, ses clients, ses intérêts et/ou sa réputation. Cette organisation spécifique de gestion de crise est composée d'une équipe pluridisciplinaire spécialement dédiée qui est pilotée par les Directions des Risques Opérationnels.

### 2.2.2.2 Risques climatiques

#### Description du risque

Les risques liés au changement climatique sont de deux ordres :

- ✦ les risques physiques résultant des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques (risques d'exploitation, risques de dommages matériels) ;
- ✦ les risques de transition résultant des effets de la mise en place d'un modèle économique bas-carbone (risques réglementaires, fiscaux, juridiques, risques de marchés liés à la modification de la demande).

L'immobilier et du tourisme sont parmi les secteurs reconnus pour être particulièrement exposés aux risques liés au changement climatique (réf. étude Fédération Française de l'Assurance 2018). Les activités du Groupe sont donc impactées par l'évolution des conditions climatiques, météorologiques sur le court, moyen et long terme.

#### Effets potentiels sur le Groupe

- ✦ Conséquences sur les conditions de séjour, la satisfaction client et la demande : confort d'été, condition d'enneigement, présence d'espèces nuisibles pouvant nuire à la qualité du séjour.
- ✦ Renforcement de la réglementation et de la fiscalité environnementale : réglementation sur la performance énergétique des bâtiments, taxe carbone.
- ✦ Conséquences sur les conditions et coûts d'exploitation des sites : hausse du prix de l'énergie, rationnement ou hausse du prix de l'eau pour les destinations situées en zone de stress hydrique.
- ✦ Conséquences matérielles liées à des événements extrêmes : la grande diversité d'implantation des sites d'exploitation permet de réduire les impacts potentiels des événements climatiques extrêmes ou catastrophes naturelles.

#### Contrôle et atténuation du risque

Le risque climat et la contribution du Groupe au réchauffement climatique est un des enjeux matériels majeurs traités dans le cadre de la politique RSE du Groupe.

Les mesures prises pour contrôler et atténuer ce risque sont les suivantes :

- ✦ maîtrise des consommations d'énergie et d'eau via une feuille de route avec des objectifs chiffrés ;
- ✦ conception bioclimatique des nouveaux développements, anticipation des réglementations ;
- ✦ anticipation des effets à moyen et long termes au travers : études bilan carbone, cartographie de la part d'activité soumise à un stress hydrique moyen ou élevé pour permettre des plans d'action ciblés ; étude en cours sur la résilience du Groupe par rapport aux conséquences du réchauffement climatique.

## 2.2.3 Risques juridiques

### 2.2.3.1 Risques réglementaires

#### Description du risque

Les activités du Groupe, implantées en France en Europe, sont régies par des dispositifs légaux et réglementaires de droit des affaires et de droit immobilier dont ceux relatifs à la protection des consommateurs ou des locataires lesquels peuvent faire l'objet d'évolutions ponctuelles. C'est notamment le cas de l'entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2018 de la directive européenne du 25 novembre 2015 dite « voyages à forfait » (DVAF).

Par ailleurs, le Groupe est également concerné par les dispositifs réglementaires récents en matière de conformité parmi lesquels figure le texte relatif au devoir de vigilance, le Règlement Général sur la Protection des Données dit RGPD ou encore la loi relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique dite « Sapin II ».

#### Effets potentiels sur le Groupe

L'absence d'anticipation de nouvelle réglementation pourrait entraîner une augmentation des charges financières ou limiter les activités du Groupe.

Par ailleurs, le non-respect de ces réglementations pourrait aboutir à des sanctions pour l'entreprise ou ses collaborateurs pouvant également entacher l'image de marque et la réputation du Groupe.

#### Contrôle et atténuation du risque

Au-delà de sa participation au sein d'organismes professionnels du secteur touristique et immobilier, le Groupe, au travers de sa Direction Juridique assure la veille des évolutions de cadre juridique de ses engagements et obligations de manière à adapter ses pratiques et outils contractuels aux nouvelles règles et normes en vigueur, lesquelles n'ont pas donné lieu à l'identification d'incidence significative sur ses performances.

Par ailleurs, dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le Groupe s'est inscrit dans une démarche globale visant à renforcer les mesures de prévention contre les risques de corruption axée sur :

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

En outre, au vu des nouvelles exigences réglementaires sur la protection des données personnelles, le Groupe a mis en place des mesures techniques et organisationnelles sur l'ensemble des pays où il opère. Un Délégué à la Protection des Données (DPO) a été nommé et un Comité de pilotage mis en place afin de s'assurer du bon déploiement des pratiques à mettre en œuvre pour respecter la réglementation européenne et maintenir une relation de confiance avec les prospects, clients et l'ensemble des collaborateurs du Groupe.

### 2.2.3.2 Non-obtention des autorisations administratives (parties prenantes)

#### Description du risque

Dans le cadre du lancement de programmes immobiliers neufs ou de rénovations significatives, différentes autorisations préalables auprès d'autorités administratives sont sollicitées par les sociétés de construction-vente et sont soumises à des délais préparation, d'instruction, de délivrance et de recours de tiers.

#### Effets potentiels sur le Groupe

Les éventuels recours en irrégularités sur ces autorisations administratives sont susceptibles d'entraver significativement l'avancement de ces programmes immobiliers et d'exposer le Groupe à des coûts d'engagements significatifs.

#### Contrôle et atténuation du risque

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

Néanmoins, les délais d'obtention des autorisations purgées de tout recours de tiers peuvent ralentir la réalisation et, lorsqu'un projet fait l'objet d'une contestation durable (comme c'est le cas pour celui de Roybon), des dépenses supplémentaires peuvent alourdir sensiblement le coût du programme immobilier.

## 2.2.4 Risques financiers

### 2.2.4.1 Risque lié aux engagements de loyers

#### Description du risque

La stratégie du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'étant pas de mobiliser ses fonds propres sur la propriété des murs des résidences touristiques et villages qu'il exploite, il cède ces actifs à des investisseurs particuliers ou institutionnels. Ces ventes s'accompagnent de la signature entre les nouveaux propriétaires des murs et les sociétés d'exploitation touristique du Groupe d'un bail de location d'une durée variant généralement entre 9 et 15 ans.

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

Les contrats de location du foncier et des murs des résidences et villages Pierre & Vacances Tourisme Europe conclus avec les investisseurs particuliers ou institutionnels sont signés pour une durée comprise généralement entre 9 ans et 12 ans avec possibilité de renouvellement à l'échéance. Ces loyers sont soumis à des clauses d'indexation correspondant en France à l'indice de référence des loyers et en Espagne à l'indice des prix à la consommation du pays.

Le Groupe est ainsi exposé aux variations de ces indices.

#### Effets potentiels sur le Groupe

Un fort différentiel entre la progression des indices de référence des loyers et la croissance des revenus générés par l'exploitation touristique entraînerait un impact négatif significatif sur les résultats financiers du Groupe.

#### Contrôle et atténuation du risque

Au 30 septembre 2019, moins de 10 % des baux individuels Pierre & Vacances restent indexés sur l'ICC (ancien indice de référence), dont la moitié bénéficie d'une indexation plafonnée à un maximum de 2 % à 3 %. Par ailleurs, pour tout nouveau contrat signé ou tout renouvellement de bail à l'échéance, l'indexation à l'IRL est plafonnée à un maximum annuel de 2 %. À l'échéance des baux, le Groupe peut être amené à ajuster la proposition faite au propriétaire pour assurer une cohérence entre l'évolution des performances touristiques et celle des loyers (changement d'indice de référence - de l'ICC à l'IRL -, maintien ou réduction des loyers en numéraire, introduction de loyers variables, et dans certains cas particuliers, exploitation en mandat et éventuellement désengagement ponctuel de l'exploitation).

Quant aux contrats de location du foncier et des murs des villages exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11,5 et 15 ans, avec possibilité de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe, soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés.

### 2.2.4.2 Risque de marché

Les risques de marché sont décrits dans la note 20 de l'annexe aux comptes consolidés.

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

## 2.3 Assurance et couverture des risques

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

Le budget global consacré à ces couvertures s'élève à 5 millions d'euros (hors construction) pour l'exercice 2018/2019, il reste stable en termes de volumes de primes et de niveaux de garanties par rapport à l'exercice précédent. L'essentiel de ce budget est consacré à l'assurance multirisque couvrant l'exploitation des sites touristiques en dommages et pertes d'exploitation toutes marques confondues.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2

## 2.4 Élaboration de l'information financière et comptable

### 2.4.1 Organisation et missions des services financiers

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

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

#### 2.4.1.1 Direction Stratégie Financière/Financements

Cette Direction est organisée en 2 pôles :

Direction des Relations Investisseurs, Opérations de Haut de Bilan et Fusions/Acquisitions

- ✦ Gestion des opérations de haut de bilan ayant une incidence sur le capital (augmentation de capital, émission d'obligations avec composante capital...).
- ✦ Gestion des opérations de fusions/acquisitions/cessions.
- ✦ Supervision de la communication financière externe auprès des analystes financiers, des investisseurs et des actionnaires.
- ✦ Contrôle et validation de toute information à caractère financier et à destination de la presse, garantissant ainsi une cohérence générale de l'information financière diffusée en externe.

Direction Trésorerie/Financements

- ✦ Mise en place des financements du Groupe ainsi que leur couverture *via* des dérivés de taux.
- ✦ Participation active à la mise en place des financements des partenaires institutionnels, investisseurs dans des actifs exploités par le Groupe.
- ✦ Gestion de la trésorerie des filiales, centralisée au sein d'un *cash-pooling*.
- ✦ Gestion de la répartition de l'activité par banque, organisation des appels d'offres du Groupe et validation de la cohérence des informations publiées sur l'ensemble de son périmètre d'activité.

#### 2.4.1.2 Direction Finances, Opérations et Services

Cette Direction regroupe 4 pôles majeurs :

Direction Finance Opérationnelle Tourisme

- ✦ Animation et mesure de la performance économique des activités touristiques du Groupe.
- Déclinaison des objectifs économiques du Groupe pour chacune des marques, contrôle et mesure de leur réalisation *via* le *reporting* et proposition d'actions correctrices.
- Gestion du processus budgétaire, des prévisions d'activité et des résultats d'exploitation à moyen terme.
- ✦ Assistance aux opérationnels sur tous les sujets financiers (simulations, chiffrages – politique tarifaire, actions spécifiques...).
- ✦ Assistance sur des problématiques de développement (*business plans*, simulations financières de rentabilité de nouveaux programmes immobiliers ou de rénovation), de renouvellement et de nouvelles formules de baux ou encore de réorganisation et d'optimisation des activités opérationnelles.
- ✦ Participation de manière active à la conception et à la mise en place des nouveaux outils de front et de *back-office*.

Direction Finance Immobilier

- ✦ Production de l'information comptable, animation et mesure de la performance économique du pôle Immobilier du Groupe.
- ✦ Suivi financier des projets (engagements de dépenses, situation de travaux...).
- ✦ Déclinaison des objectifs économiques du Groupe et de chacune des activités de promotion et de commercialisation immobilière, contrôle et mesure de leur réalisation *via* le *reporting* et proposition d'actions.

Direction des Comptabilités  
Tourisme/Holdings et des Systèmes  
Financiers

Direction des Comptabilités Tourisme/Holdings

- ✦ Production de comptes, coordination et contrôle des applications et des procédures comptables, en relation étroite avec le contrôle de gestion, l'audit interne, le contrôle d'exploitation et le service consolidation, au niveau de chaque « palier organisationnel ». Des arrêtés comptables sont réalisés tous les mois pour l'ensemble des marques.

- Support des opérationnels pour la fourniture d'informations financières et participation à la mise en place d'outils informatiques administratifs et commerciaux.
- Gestion financière des propriétaires et des co-propriétaires.
- Administration des ventes (facturation, encaissement, gestion des comptes clients, des litiges et remboursements).

#### Direction de la Transformation et des Systèmes Financiers

- Assistance maîtrise d'ouvrage sur les outils/systèmes d'information nécessaires aux Directions Opérationnelles et financières.

#### Direction Finance Corporate

##### Direction de la Fiscalité

- Supervision et coordination de la politique fiscale du Groupe spécifique à chacun des pays d'implantation.
- Participation à la structuration fiscale, avec le support de conseils fiscaux, en matière de développement tant au niveau des projets immobiliers que des projets relatifs aux opérations touristiques.
- Conseil et assistance aux Directions Opérationnelles pour toutes les opérations relatives au droit fiscal.
- Veille fiscale au titre des évolutions du droit fiscal, et, dans ce contexte, supervision de l'implémentation des nouvelles réglementations au sein de toutes les entités du Groupe (exemple : réglementation « BEPS »).

##### Direction de la Consolidation

- Production, analyse et restitution des comptes consolidés du Groupe, établis selon les Référentiels IFRS en vigueur :
  - en amont de chaque phase de consolidation, préparation et transmission d'instructions précises aux filiales, incluant un calendrier détaillé ;
  - réalisation et analyse des comptes consolidés à partir des informations comptables et de gestion qui lui sont remontées, pour l'intégralité du périmètre ;
  - utilisation d'un outil progiciel unique déployé dans les filiales du Groupe. La maintenance de ce dernier et la formation des utilisateurs sont réalisées par la Direction de la Consolidation avec, au besoin, l'assistance ponctuelle de consultants externes.
- Veille normative et détermination le cas échéant de l'incidence de la première application de nouvelles normes avec le support de ses conseils lorsque cela s'avère nécessaire.
- Implémentation des tests d'impairment pour le Groupe.

### 2.4.1.3 Direction de l'Audit Interne Groupe

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

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

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

- la fiabilisation du chiffre d'affaires généré sur site et son optimisation. Il est vérifié que les prestations effectivement délivrées sont bien facturées. Le respect des conditions tarifaires et la justification des éventuelles réductions accordées font également l'objet de vérifications. Enfin, les annulations de chiffre d'affaires ainsi que les remboursements sont tracés et analysés ;
- la sécurité des biens et des valeurs. À ce titre l'audit réalisé s'assure notamment de la sécurisation des caisses et des dépôts de garantie conservés sur sites. L'exhaustivité et la régularité des remises en banque sont également vérifiées ;
- le recouvrement et le niveau des encours clients. Afin de s'assurer d'un recouvrement optimal, de nombreux points sont examinés : établissement et application stricte des contrats normés pour les groupes et séminaires, relance des débiteurs selon les délais impartis, collecte des dépôts de garantie, correct enregistrement des adresses clients.

Le choix des sites contrôlés est établi par l'Audit Interne Groupe au vu de la typologie du site, de demandes spécifiques de la Direction Générale, mais aussi de façon aléatoire. Les villages Center Parcs font l'objet d'un programme renforcé compte tenu de leur volume d'activité unitaire : réalisation d'un audit complet tous les trois ans au maximum suivi d'un ré-audit dans les six mois, ainsi que d'une « visite mystère » menée par l'Audit Interne Groupe ou le cas échéant par une société spécialisée. Ces visites peuvent avoir un caractère préventif ou être suscitées par des suspicions de fraude. Par ailleurs depuis avril 2018, un auditeur interne est dédié au périmètre des sites Pierre & Vacances Tourisme ce qui permet la réalisation d'un nombre significatif d'audits sites supplémentaires.

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

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

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

### 2.4.1.4 Direction de la Gestion des Patrimoines

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

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

Cette Direction articule son action autour de 3 axes :

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

## 2.4.2 Le système de reporting

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

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

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

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

### 2.4.1.5 Direction du Développement

Cette Direction est en charge :

- de la recherche d'opportunités de développement (via notamment l'acquisition d'actifs immobiliers de résidences de tourisme ou de fonds de commerce);
- de la structuration du financement (equity/dette – en partenariat avec la Direction Trésorerie/Financements) des projets (recherche d'investisseurs institutionnels – Center Parcs, Villages Nature® Paris...);
- des cessions d'actifs.

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

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

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





## GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

# 3

|                                                                                                                                                  |           |                                                                                                                                                       |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3.1 Informations relatives aux organes d'administration et de direction</b>                                                                   | <b>40</b> | <b>3.4 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (article L. 225-37-5 du Code de commerce)</b>         | <b>65</b> |
| 3.1.1 Composition du Conseil d'Administration                                                                                                    | 40        |                                                                                                                                                       |           |
| 3.1.2 Informations relatives aux administrateurs en exercice au 30 septembre 2019                                                                | 42        | <b>3.5 Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société</b>                                       | <b>66</b> |
| 3.1.3 Informations relatives aux administrateurs dont la cooptation est soumise à ratification                                                   | 45        |                                                                                                                                                       |           |
| 3.1.4 Politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration                                                                       | 46        | <b>3.6 Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale</b>                                               | <b>67</b> |
| 3.1.5 Modalités d'exercice de la Direction Générale                                                                                              | 46        |                                                                                                                                                       |           |
| 3.1.6 Conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration                                                        | 47        | <b>3.7 Conventions et engagements réglementés</b>                                                                                                     | <b>67</b> |
| <b>3.2 Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration</b>                                                               | <b>50</b> | 3.7.1 Conventions et engagements réglementés soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 5 février 2020                                         | 67        |
| 3.2.1 Rémunérations des mandataires sociaux                                                                                                      | 50        | 3.7.2 Conventions et engagements réglementés approuvés par l'Assemblée Générale et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2018/2019 | 67        |
| 3.2.2 Options sur actions et actions gratuites                                                                                                   | 57        | 3.7.3 Procédure d'évaluation des conventions courantes                                                                                                | 67        |
| 3.2.3 Autres éléments et engagements                                                                                                             | 63        | <b>3.8 Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés</b>                                                | <b>68</b> |
| <b>3.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital</b> | <b>64</b> |                                                                                                                                                       |           |

Le présent rapport sur le gouvernement d'entreprise a été établi conformément au dernier alinéa de l'article L. 225-37 du Code de commerce. Il a été arrêté par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 13 décembre 2019. Ce rapport sera présenté aux actionnaires lors de la prochaine Assemblée Générale Annuelle du 5 février 2020.

## 3.1 Informations relatives aux organes d'administration et de direction

### 3.1.1 Composition du Conseil d'Administration

#### 3.1.1.1 Composition au 30 septembre 2019

Au 30 septembre 2019, le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA était composé de douze membres, dont quatre qualifiés d'administrateurs indépendants selon les critères énoncés dans le Code AFEP-MEDEF, et comprenait autant de femmes que d'hommes.

Étant par ailleurs rappelé que lors de sa séance du 18 juillet 2019, le Conseil d'Administration a pris acte de la démission de Monsieur Olivier Brémont de ses fonctions de Directeur Général, et a décidé de nommer Monsieur Yann Caillère en qualité de Directeur Général (non-administrateur), avec effet au 2 septembre 2019.

| Administrateur                                          | Nationalité  | Date de naissance | Sexe | Date d'entrée en fonction | Date du dernier renouvellement | Fin d'exercice du mandat         | Administrateur indépendant <sup>(1)</sup> | Membre de Comités du Conseil | Nombre de d'actions détenues dans la Société |
|---------------------------------------------------------|--------------|-------------------|------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|----------------------------------------------|
| Gérard Brémont<br>Président du Conseil d'Administration | Française    | 22/09/1937        | M    | 03/10/1988                | 07/02/2019                     | AG statuant sur les comptes 2021 | -                                         | -                            | 10                                           |
| Olivier Brémont<br>Administrateur                       | Française    | 03/10/1962        | M    | 10/07/1995                | 07/02/2019                     | AG statuant sur les comptes 2021 | -                                         | -                            | 10                                           |
| SA S.I.T.I.<br>Représentée par<br>Patricia Damerval     | Française    | 28/04/1964        | F    | 10/10/2005                | 07/02/2019                     | AG statuant sur les comptes 2021 | -                                         | -                            | 4 883 720<br>7 312 <sup>(2)</sup>            |
| Andries Arij<br>Olijslager                              | Néerlandaise | 01/01/1944        | M    | 06/10/2008                | 07/02/2019                     | AG statuant sur les comptes 2021 | Oui                                       | Comité d'Audit               | 500                                          |
| Delphine Brémont                                        | Française    | 14/07/1966        | F    | 02/12/2008                | 07/02/2019                     | AG statuant sur les comptes 2021 | -                                         | -                            | 10                                           |
| Martine<br>Balouka-Vallette                             | Française    | 19/11/1951        | F    | 02/12/2014                | 07/02/2019                     | AG statuant sur les comptes 2021 | -                                         | -                            | 5 832 <sup>(3)</sup>                         |
| Annie Famose                                            | Française    | 16/06/1944        | F    | 04/02/2016                | 07/02/2019                     | AG statuant sur les comptes 2021 | -                                         | Comité d'Audit               | 20                                           |
| Bertrand Meheut                                         | Française    | 22/09/1951        | M    | 04/02/2016                | 07/02/2019                     | AG statuant sur les comptes 2021 | Oui                                       | CRN <sup>(4)</sup>           | 40                                           |
| Alma Brémont                                            | Française    | 22/06/1996        | F    | 21/02/2017                | -                              | AG statuant sur les comptes 2019 | -                                         | -                            | 10                                           |
| Amélie Blanckaert                                       | Française    | 16/03/1975        | F    | 21/02/2017                | -                              | AG statuant sur les comptes 2019 | Oui                                       | CRN <sup>(4)</sup>           | 25                                           |
| Jean-Pierre Raffarin                                    | Française    | 03/08/1948        | M    | 09/02/2018                | -                              | AG statuant sur les comptes 2020 | Oui                                       | -                            | 10                                           |
| Léo Brémont                                             | Française    | 30/06/1999        | M    | 31/12/2018                | 07/02/2019                     | AG statuant sur les comptes 2021 | -                                         | -                            | 10                                           |

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

(2) Dont 369 actions de préférence de catégorie A.

(3) Dont 738 actions de préférence de catégorie A.

(4) Comité des Rémunérations et des Nominations.

Liens familiaux entre les administrateurs : Madame Delphine Brémond et Monsieur Olivier Brémond sont les enfants de Monsieur Gérard Brémond. Mademoiselle Alma Brémond et Monsieur Léo Brémond sont les petits-enfants de Monsieur Gérard Brémond.

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

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

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

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

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

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

### 3.1.1.2 Évolution de la composition du Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2018/2019

Le Conseil d'Administration du 20 novembre 2018 a pris acte de :

- ❖ la désignation avec effet à l'issue du Conseil du 20 novembre 2018, de Madame Patricia Damerval en qualité de représentant permanent de la SA S.I.T.I. au sein du Conseil de Pierre et Vacances, en remplacement de Monsieur Thierry Hellin, démissionnaire ;
- ❖ la démission avec effet à l'issue du Conseil du 20 novembre 2018, de Monsieur Ralf Corsten et de la société G.B. Développement SAS.

En date du 31 décembre 2018, le Président du Conseil d'Administration sur délégation de pouvoirs donnée par le Conseil d'Administration du 19 décembre 2018, a constaté (i) la prise d'effet à la date du 31 décembre 2018 de la démission de Monsieur Ning Li et de Monsieur Gérard Houa de leur poste d'administrateur et (ii) la prise d'effet à la même date de la cooptation de Monsieur Léo Brémond en qualité d'administrateur, en remplacement de Monsieur Ning Li.

L'Assemblée Générale du 7 février 2019 a renouvelé les mandats d'administrateurs de Messieurs Gérard Brémond, Olivier Brémond, Andries Arij Olijslager, Bertrand Meheut, Léo Brémond, de Mesdames Delphine Brémond, Martine Balouka-Vallette, Annie Famose et de la société S.I.T.I.

### 3.1.1.3 Évolution de la composition du Conseil d'Administration depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2019

Le Conseil d'Administration du 14 octobre 2019 a :

- ❖ pris acte de la démission de Monsieur Olivier Brémond de son mandat d'administrateur au 1<sup>er</sup> octobre 2019 et décidé de coopter Monsieur Yann Caillère en remplacement de Monsieur Olivier Brémond, à compter du 14 octobre 2019 et pour la durée restant à courir du mandat de ce dernier, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2021 ;
- ❖ pris acte de la désignation au 1<sup>er</sup> octobre 2019 de Monsieur Olivier Brémond en qualité de représentant permanent de la SA S.I.T.I. au sein du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances, en remplacement de Madame Patricia Damerval, démissionnaire au 30 septembre 2019 ;
- ❖ pris acte de la démission de Madame Martine Balouka-Vallette de son mandat d'administrateur au 30 septembre 2019 et décidé de coopter Madame Marie-Christine Huau en remplacement de Madame Martine Balouka-Vallette, à compter du 14 octobre 2019 et pour la durée restant à courir du mandat de cette dernière, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2021.

À la date du présent Document d'enregistrement universel, le Conseil d'Administration est toujours composé de douze membres, dont cinq administrateurs indépendants et cinq femmes.

### 3.1.1.4 Évolution de la composition du Conseil d'Administration soumise à l'Assemblée Générale du 5 février 2020

Lors de sa réunion du 5 février 2020, l'Assemblée Générale des actionnaires aura à se prononcer sur :

- ❖ le renouvellement du mandat de Mademoiselle Alma Brémond et de Madame Amélie Blanckaert ;
- ❖ la ratification de la nomination par cooptation de Monsieur Yann Caillère et de Madame Marie-Christine Huau.

## 3.1.2 Informations relatives aux administrateurs en exercice au 30 septembre 2019

### Gérard BRÉMOND, Président du Conseil d'Administration

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

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

#### Mandats exercés dans d'autres sociétés (hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) au 30 septembre 2019 :

- ✦ Président-Directeur Général de la SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I.
- ✦ Président de GB Développement SAS
- ✦ Président de S.I.T.I. Holding SAS
- ✦ Gérant de la SC S.I.T.I. R
- ✦ Administrateur de Voyageurs du Monde (société cotée)

#### Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- ✦ Administrateur de Lepeudry et Grimard, jusqu'au 31 août 2018

### Olivier BRÉMOND

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

**Expertise :** Olivier Brémont a été Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs du 3 septembre 2018 au 2 septembre 2019. Pendant près de 30 ans, Olivier Brémont a réussi un parcours d'entrepreneur en dehors du Groupe. Après avoir repris Gamma TV en 1988, il a créé Marathon Productions et Marathon International en 1990. Il a ensuite initié et mis en œuvre des concept stores en Islande et à New York. Depuis le 2 septembre 2019, Olivier Brémont est Directeur Général Délégué de S.I.T.I. en charge de la stratégie et de l'investissement du groupe S.I.T.I.

#### Mandats exercés dans d'autres sociétés (hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) au 30 septembre 2019 :

- ✦ Directeur Général Délégué (administrateur) de SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I.

#### Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- ✦ Administrateur de Kisan Inc. (États-Unis) jusqu'en avril 2019

### Patricia DAMERVAL, Directrice Générale Adjointe

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

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

#### Mandats exercés dans d'autres sociétés (hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) au 30 septembre 2019 :

- ✦ Administrateur de la SA SNEF
- ✦ Membre du Conseil de Surveillance de COVIVIO HOTELS (société cotée)

#### Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :

- ✦ Représentant permanent de la SA S.I.T.I. au sein du Conseil d'Administration de la SA Lepeudry et Grimard, jusqu'au 31 août 2018

### Andries Arij OLIJSLAGER

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

#### Mandats exercés dans d'autres sociétés au 30 septembre 2019 :

- ✦ Président du Supervisory Board de Arriva Nederland NV
- ✦ Membre du Supervisory Board de Investment and Innovation fund Gelderland
- ✦ Membre du Supervisory Board de Renewi Holding NV

#### Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :

- ✦ Jusqu'au 15 avril 2016, Président du Supervisory Board de Heijmans N.V.
- ✦ Jusqu'au 1<sup>er</sup> avril 2017, Président du Supervisory Board de Detailresult Groep NV
- ✦ Jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2017, administrateur de Foundation Stichting Administratiekantoor Unilever
- ✦ Jusqu'au 1<sup>er</sup> mai 2017, Président du Supervisory Board de OOK (Ondernemend Oranje Kapitaal, société cotée)

**Delphine BRÉMOND**

**Adresse professionnelle :** 5, rue Saint-Germain –  
94120 Fontenay-sous-Bois

**Expertise :** Delphine Brémond, diplômée d'éthologie et passionnée par le développement durable, a tout d'abord poursuivi une carrière d'auteur et de réalisateur. Elle se consacre dorénavant à l'accompagnement de familles et de jeunes.

**Mandats exercés dans d'autres sociétés au 30 septembre 2019 :**

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

**Martine BALOUKA-VALLETTE, Directrice Générale Tourisme**

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

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

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

**Annie FAMOSE**

**Adresse professionnelle :** Place centrale – 74110 Avoriaz

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

**Mandats exercés dans d'autres sociétés au 30 septembre 2019 :**

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

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

- Gérante de la SARL SCT Web
- Gérante de la SARL Skiset Finances-SKF
- Gérante de la SARL Sport Boutique 2000
- Gérante de l'EURL La Panèterie
- Présidente de la SAS Skishop

**Bertrand MEHEUT**

**Adresse professionnelle :** 4, rue de Franqueville – 75116 Paris

**Expertise :** Ingénieur Civil des Mines, Bertrand Meheut a été Président du Directoire du groupe Canal+ de 2002 à 2016. Il a travaillé auparavant dans l'industrie. Il a passé l'essentiel de sa carrière au sein de Rhône-Poulenc, puis Aventis. Il y est entré en 1984 comme adjoint au Directeur Général Europe et Responsable des Fonctions Centrales de la branche « Agro ». Il y a occupé successivement les fonctions de Directeur Général de la filiale allemande, Directeur Général Adjoint de Rhône-Poulenc Agro puis Vice-Président exécutif et Directeur Général Europe. Lorsque Rhône-Poulenc et le chimiste allemand Hoechst fusionnent fin 1999 au sein d'Aventis, Bertrand Meheut devient Président-Directeur Général d'Aventis CropScience.

**Mandats exercés dans d'autres sociétés au 30 septembre 2019 :**

- \* Président du Conseil d'Administration du PMU
- \* Administrateur de Edenred (société cotée)
- \* Administrateur de Aquarelle.com
- \* Administrateur de Ly&Lo

**Mandats échus au cours des 5 derniers exercices :**

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

**Alma BRÉMOND**

**Expertise :** Alma Brémond est diplômée de Barnard College, Université de Columbia, New York (BA Political Science, avec majeure en sciences politiques et mineure en économie) et de HEC PARIS (Master Entrepreneurs). Alma Brémond a fondé la société GoBox.

**Mandats exercés dans d'autres sociétés au 30 septembre 2019 :**

- \* Présidente de la SAS GoBox

**Amélie BLANCKAERT**

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

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

**Mandats exercés dans d'autres sociétés au 30 septembre 2019 :**

- \* Gérante de la SARL Coup de Plume

**Jean-Pierre RAFFARIN**

**Adresse professionnelle :** 63, avenue de Suffren – 75007 Paris

**Expertise :** Jean-Pierre Raffarin a été Premier ministre de mai 2002 à mai 2005. Il a également été Président du Conseil Régional de Poitou-Charentes, Député européen, Ministres des PME, du Commerce et de l'Artisanat, Sénateur de la Vienne, Vice-Président du Sénat, Président de la Commission des Affaires Étrangères, de la défense et des Forces armées du Sénat. Jean-Pierre Raffarin est aujourd'hui représentant spécial pour la Chine et Président de la fondation Leaders Pour la Paix. Il est diplômé de l'École Supérieure de Commerce de Paris.

**Mandats exercés dans d'autres sociétés au 30 septembre 2019 :**

- \* Administrateur de Plastic Omnium Holding (Shanghai)

**Léo BRÉMOND**

**Expertise :** Après avoir obtenu en mai 2018 une licence en gestion du sport et en septembre 2018 une licence en économie, Léo Brémond poursuit ses études à l'Université de New York.

**Monsieur Léo Brémond ne détient aucun mandat dans d'autres sociétés.**

### 3.1.3 Informations relatives aux administrateurs dont la cooptation est soumise à ratification

#### Yann CAILLÈRE, Directeur Général

**Date d'entrée en fonction** : 2 septembre 2019 en tant que Directeur Général et 14 octobre 2019 en tant qu'administrateur

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

**Date de naissance** : 5 août 1953 – Nationalité française

**Nombre d'actions détenues dans la Société** : 12 500

**Expertise** : Yann Caillère a débuté sa carrière chez Pullman. À partir de 1995, il a exercé successivement au sein de Disneyland Resort Paris, les fonctions de Directeur Général de l'hôtellerie de luxe et conventions, Vice-Président de la Direction Hôtelière, Directeur Général Délégué en charge des opérations, puis Directeur Général Délégué. En 2004, il a été nommé Président du groupe Louvre Hôtels. En 2006, il a rejoint le groupe Accor en tant que Directeur Général de l'Hôtellerie EMOA et de Sofitel Monde. En août 2010, il a été nommé Directeur Général Délégué en charge des opérations monde et en 2013, il a assuré l'intérim du groupe Accor en tant que Directeur Général. De 2014 à 2016, Yann Caillère a assuré la Direction Générale du groupe espagnol Parques Reunidos. Début 2016, il a créé sa société de conseil en hôtellerie et activités de loisirs. Yann Caillère est diplômé de l'École Hôtelière de Thonon-les-Bains.

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

- Directeur Général Délégué (non-administrateur) de la SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I.
- Président de la SAS Yann Caillère Consulting
- *Chairman* de Qbic Hotels
- Administrateur de groupe Le Duff
- Membre du Conseil de Surveillance de la SAS Basilique Hospitality
- Administrateur de la SAS Trois G

**Mandats échus au cours des cinq derniers exercices :**

- CEO de Parques Reunidos, jusqu'en mars 2016
- Administrateur de Compagnie du Ponant, jusqu'en août 2018
- Administrateur de Hôtels Kempinski, jusqu'en juin 2018

#### Marie-Christine HUAU

**Date d'entrée en fonction** : 14 octobre 2019

**Adresse professionnelle** : 30 rue Madeleine Vionnet – 93300 Aubervilliers

**Date de naissance** : 20 janvier 1965 – Nationalité française

**Nombre d'actions détenues dans la Société** : 20

**Expertise** : Avec un parcours français et international au sein de grands organismes d'État et de grands groupes privés, Marie-Christine Huau œuvre depuis plus de 30 ans au service de l'environnement, de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques, de la mer et du littoral. Elle a débuté sa carrière à l'Institut Océanographique Australien. En 1988, elle a rejoint la SAUR (filiale de Bouygues) et y a exercé des responsabilités successives d'ingénierie, de chargée d'affaires export et de direction de la R&D. De 2003 à 2007, elle rejoint l'Ifremer en qualité de Directrice de la valorisation et des partenariats industriels. Et depuis 2007, elle a rejoint le groupe Veolia où elle est Directrice du marché du grand cycle de l'eau, des milieux et du littoral. Marie-Christine Huau est ingénieur agronome INA P-G et diplômée de l'Institut Français de Gestion. Elle est élue Présidente de l'association AgroParisTech Alumni.

**Madame Marie-Christine Huau ne détient aucun mandat dans d'autres sociétés.**

### 3.1.4 Politique de diversité appliquée au sein du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration veille à appliquer les principes du Code AFEP-MEDEF concernant sa composition. Le Conseil poursuit notamment son objectif d'améliorer la diversité et la complémentarité des compétences et des expériences tout en veillant à maintenir une représentation équilibrée des femmes et des hommes et une proportion d'administrateurs indépendants conforme au Code AFEP-MEDEF.

À la date du présent Document d'enregistrement universel, le Conseil d'Administration comprend cinq femmes, soit une proportion supérieure au ratio minimum de 40 % prévue par les dispositions du Code de commerce. De plus, sur douze administrateurs, cinq sont

considérés comme indépendants, soit une proportion supérieure au seuil du tiers préconisée par le Code AFEP-MEDEF.

Le Conseil d'Administration estime que sa composition est équilibrée dans la mesure où il compte parmi ses membres :

- des membres de la famille du fondateur ;
- des administrateurs ayant une bonne connaissance de la Société et de son environnement ;
- des administrateurs nommés plus récemment et venant d'horizons divers.

### 3.1.5 Modalités d'exercice de la Direction Générale

Depuis le 3 septembre 2018, les fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général sont dissociées.

Depuis cette date, Monsieur Gérard Brémond exerce les fonctions de Président du Conseil d'Administration.

Monsieur Yann Caillère exerce les fonctions de Directeur Général depuis le 2 septembre 2019.

#### Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration

En sa qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Gérard Brémond organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

#### Pouvoirs du Directeur Général

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

#### Composition du Comité de Direction Générale

Au 30 septembre 2019, le Comité de Direction Générale Groupe est composé de quatre membres : le Président du Conseil d'Administration, le Directeur Général, la Directrice Générale Adjointe et la Directrice Générale Tourisme.

Les attributions et le fonctionnement de ce Comité sont précisés dans le rapport de gestion du Groupe (page 27 du présent Document d'enregistrement universel).



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

### 3.1.6.1 Code de référence

La Société se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées élaboré par l'AFEP et le MEDEF, dernièrement révisé en juin 2018. Ce Code peut être consulté sur le site Internet du MEDEF ([www.medef.com](http://www.medef.com)).

Les recommandations de ce Code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise du Groupe Pierre & Vacances-Center

Parcs, étant précisé que leur application doit être adaptée à la taille et à l'historique de la Société.

Conformément à la règle « appliquer ou expliquer » visée à l'article 27.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, à l'exception des points ci-dessous :

#### **Échelonnement des mandats**

Article 13.2 du Code : L'échelonnement des mandats doit être organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

Article 22 du Code : Le Conseil d'Administration fixe une quantité minimum d'actions que les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions. Tant que cet objectif de détention d'actions n'est pas atteint, les dirigeants mandataires sociaux consacrent à cette fin une part des levées d'options ou des attributions d'actions de performance telle que déterminée par le Conseil.

Monsieur Gérard Brémont détient 49,81 % du capital via ses holdings patrimoniales.

Monsieur Yann Caillère détient 12 500 actions Pierre & Vacances.

Par ailleurs, ni Monsieur Gérard Brémont, ni Monsieur Yann Caillère ne bénéficient d'attributions d'options ou d'actions de performance.

### 3.1.6.2 Organisation du Conseil d'Administration

#### Règlement intérieur

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

Le Conseil d'Administration a modifié son Règlement intérieur (i) le 6 mars 2012 pour définir des « fenêtres négatives » pour les interventions des administrateurs sur les titres de la Société et ce, conformément aux recommandations AMF relatives à la prévention des manquements d'initiés et (ii) le 10 octobre 2018 afin notamment de définir une procédure de gestion des conflits

d'intérêts conforme aux recommandations AMF sur le gouvernement d'entreprise et d'intégrer un article déontologie boursière tenant compte du règlement européen n° 596/2014 sur les abus de marché.

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

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

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

### Tenue des réunions du Conseil d'Administration

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

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni à sept reprises. Les taux de présence individuels des administrateurs au sein du Conseil sont détaillés dans le tableau ci-après.

| Administrateur                                                 | Conseil d'Administration | Comité d'Audit       | Comité des Rémunérations et des Nominations |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------------------------------|
| Gérard Brémont<br><i>Président du Conseil d'Administration</i> | 100 %                    |                      |                                             |
| Olivier Brémont                                                | 100 %                    |                      |                                             |
| Patricia Damerval<br><i>Représentant S.I.T.I.</i>              | 100 %                    |                      |                                             |
| Andries Anij Olijslager                                        | 85,71 %                  | 100 %                |                                             |
| Delphine Brémont                                               | 71,43 %                  |                      |                                             |
| Martine Balouka-Vallette                                       | 85,71 %                  |                      |                                             |
| Annie Famose                                                   | 100 %                    | 100 % <sup>(1)</sup> | 100 % <sup>(1)</sup>                        |
| Bertrand Meheut                                                | 100 %                    |                      | - <sup>(2)</sup>                            |
| Alma Brémont                                                   | 100 %                    |                      |                                             |
| Amélie Blanckaert                                              | 100 %                    |                      | - <sup>(3)</sup>                            |
| Jean-Pierre Raffarin                                           | 100 %                    |                      |                                             |
| Léo Brémont                                                    | 100 % <sup>(4)</sup>     |                      |                                             |

(1) Madame Annie Famose a été membre du Comité des Rémunérations et des Nominations jusqu'au 19 décembre 2018, et est membre du Comité d'Audit depuis le 19 décembre 2018.

(2) Monsieur Bertrand Meheut a été désigné Président du Comité des Rémunérations et des Nominations en date du 19 décembre 2018.

(3) Madame Amélie Blanckaert a été désignée membre du Comité des Rémunérations et des Nominations en date du 19 décembre 2018.

(4) Le mandat d'administrateur de Monsieur Léo Brémont a pris effet le 31 décembre 2018.

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

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

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent le plus souvent au siège social ou en tout autre lieu comme le permettent les statuts. Dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 3 du Code de commerce, les administrateurs ont également la possibilité de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Cette faculté a été utilisée trois fois au cours de l'exercice 2018/2019. D'une manière habituelle, après relecture et approbation du procès-verbal relatant les délibérations et décisions de la réunion précédente, le Conseil délibère et statue sur les questions proposées à son ordre du jour.

Le Président organise et dirige les débats. Il veille à ce que l'intégralité des points fixés à l'ordre du jour soit examinée par le Conseil.

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

#### Rôle du Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il procède, en outre, aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns. Par ailleurs, toute opération significative se situant hors de la stratégie annoncée de la Société doit faire l'objet d'une approbation préalable par le Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration est informé de la situation financière, de la situation de trésorerie ainsi que des engagements de la Société, une fois par semestre au cours d'une réunion du Conseil d'Administration de la Société.

Au moins une fois par trimestre, le Conseil d'Administration fait le point de l'activité touristique et de l'activité immobilière du Groupe et se prononce sur les orientations propres à chacune de ces deux activités. Il est informé de l'évolution des chiffres d'affaires, des principales opérations lancées ou encore des tendances constatées

sur les marchés. Le Conseil d'Administration approuve préalablement la mise en œuvre des opérations significatives de réorganisation juridique ainsi que les principales opérations de développement externes et internes (acquisitions, lancement de nouveaux programmes importants, livraisons, etc.). Le recours à l'endettement externe fait l'objet d'une autorisation préalable sauf pour les opérations de financement immobilier courant ne requérant pas de garantie de la maison mère. Le Conseil d'Administration du 27 mai 2019 a renouvelé pour une durée d'un an, l'autorisation donnée au Directeur Général de consentir des cautions, avals et autres garanties dans la limite d'un plafond global de 200 millions d'euros et sans limite de montant à l'égard des administrations fiscales et douanières.

Au-delà de l'examen des comptes annuels et semestriels et de l'examen régulier de l'activité et des résultats des pôles touristiques et immobiliers, les principaux sujets étudiés par le Conseil d'Administration ont concerné les opérations immobilières, les développements, l'émission d'actions de préférence et le gouvernement d'entreprise (répartition des jetons de présence des administrateurs, auto-évaluation du Conseil d'Administration, démission d'administrateurs, cooptation d'un administrateur, modification du Règlement Intérieur du Conseil, nomination de Monsieur Yann Caillière en qualité de Directeur Général).

### Fonctionnement du Conseil d'Administration

Le fonctionnement du Conseil relève des statuts de la Société, du Règlement Intérieur du Conseil, et des articles L. 225-17 et suivants du Code de commerce. La durée du mandat des administrateurs est de trois ans. Les statuts de la Société stipulent que nul ne peut être nommé administrateur si, ayant dépassé l'âge de 75 ans, sa nomination a pour effet de porter à plus du tiers des membres du Conseil, le nombre des membres ayant dépassé cet âge. Les statuts de la Société prévoient également la possibilité de tenir des Conseils d'Administration par des moyens de visioconférence ou de télécommunication.

En application de son Règlement intérieur, le Conseil d'Administration consacre, une fois par an, un point de son ordre du jour à son évaluation et organise un débat sur son fonctionnement. Il est rappelé que, compte tenu de la taille de la Société, le Conseil d'Administration ne retient pas les dispositions AFEP-MEDEF concernant le mécanisme d'évaluation par un consultant extérieur. En 2019, l'évaluation annuelle a été réalisée sur la base d'un questionnaire qui avait été préalablement envoyé aux administrateurs, et a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil d'Administration du 25 novembre 2019. À cette occasion, les administrateurs ont confirmé leur avis positif sur le fonctionnement du Conseil et de ses Comités.

### Rôle des Comités spécialisés

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

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

### Le Comité d'Audit

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

Ce Comité est chargé d'apporter son assistance au Conseil dans sa mission relative à l'examen et à l'arrêté des comptes annuels et semestriels, ainsi qu'à l'occasion de toute opération ou événement pouvant avoir un impact significatif sur la situation du Groupe ou de ses filiales en termes d'engagement et/ou de risque.

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

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

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

Au cours de l'exercice 2018/2019, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois (en novembre 2018 et en mai 2019), à l'occasion d'une part de l'examen des comptes annuels 2017/2018 et d'autre part des comptes semestriels clos au 31 mars 2019.

### Le Comité des Rémunérations et des Nominations

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

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

- ✦ à la politique de rémunération globale des dirigeants mandataires sociaux de la Société ;
- ✦ au type et au mode de calcul des rémunérations de ces dirigeants après comparaison avec les pratiques observées dans les autres entreprises ;

- ✦ aux plans de souscription ou d'achat d'actions ou d'attribution d'actions gratuites ;
- ✦ à la nomination des administrateurs et à l'opportunité des renouvellements de mandats ;
- ✦ et, de façon générale, à toute question que lui soumet le Président ou le Conseil d'Administration en matière de rémunération des dirigeants et de composition du Conseil d'Administration.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations s'est réuni une fois sur l'exercice 2018/2019. Au cours de cette réunion, le Comité a travaillé sur la rémunération variable des salariés éligibles et sur la rémunération du Président et du Directeur Général.

## 3.2 Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration

### 3.2.1 Rémunérations des mandataires sociaux

Il est rappelé que la Société se réfère au Code AFEP-MEDEF dernièrement révisé en juin 2018 et que dans le cadre de la règle « Appliquer ou Expliquer » visée à l'article 27.1 de ce Code, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations dudit Code à l'exception des points mentionnés en page 47 du présent Document d'enregistrement universel.

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 des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ou par la société Pierre et Vacances SA. En revanche, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société contrôlée par le Président, fondateur et actionnaire majoritaire de Pierre et Vacances SA), en tant que société d'animation, a facturé des honoraires au titre des prestations réalisées par Gérard Brémont, Olivier Brémont (jusqu'au 2 septembre 2019), Yann Caillère (pour la période du 2 septembre 2019 au 30 septembre 2019), Patricia Damerval, Thierry Hellin (jusqu'au 31 décembre 2018), et Martine Balouka-Vallette. Les honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

La prime variable d'Olivier Brémont au titre de l'exercice 2018/2019 s'élève à 40 000 euros bruts. Pour les autres membres du Comité de Direction Générale (à l'exception de Gérard Brémont qui ne bénéficie pas d'une rémunération variable au titre de l'exercice 2018/2019), la détermination du montant de la prime variable au titre de l'exercice 2018/2019 est liée à hauteur de 10 % à l'atteinte d'un résultat net groupe consolidé positif, à hauteur de 40 % à l'atteinte de critères financiers (tels que l'atteinte d'un ROC tourisme ou l'obtention de financements) et à hauteur de 50 % à l'atteinte de critères personnels extra-financiers. Les critères appliqués sont préétablis et définis de manière précise mais ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité.

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

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

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

### 3.2.1.1 Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées aux dirigeants mandataires sociaux

| (en euros)                                                                | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Gérard Brémond, Président du Conseil d'Administration</b>              |                    |                    |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice                                 | 501 948            | 552 340            |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                | -                  | -                  |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | -                  | -                  |
| <b>TOTAL</b>                                                              | <b>501 948</b>     | <b>552 340</b>     |
| <b>Yann Caillère, Directeur Général depuis le 2 septembre 2019</b>        |                    |                    |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice                                 | 40 278             | NA                 |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                | -                  | NA                 |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | -                  | NA                 |
| <b>TOTAL</b>                                                              | <b>40 278</b>      | <b>NA</b>          |

### 3.2.1.2 Synthèse des engagements pris à l'égard des dirigeants mandataires sociaux

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

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

| (en euros)                                                                 | Rémunération 2018/2019     |                          | Rémunération 2017/2018     |                          |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                                                            | due au titre de l'exercice | versée durant l'exercice | due au titre de l'exercice | versée durant l'exercice |
| <b>Gérard Brémont, Président du Conseil d'Administration</b>               |                            |                          |                            |                          |
| Rémunération fixe                                                          | 500 000                    | 500 000                  | 500 000                    | 500 000                  |
| Rémunération variable                                                      | -                          | -                        | 50 400                     | 72 000                   |
| Rémunération exceptionnelle                                                | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Jetons de présence                                                         | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Avantages en nature                                                        | 1 948                      | 1 948                    | 1 940                      | 1 940                    |
| <b>TOTAL</b>                                                               | <b>501 948</b>             | <b>501 948</b>           | <b>552 340</b>             | <b>573 940</b>           |
| <b>Yann Caillère, Directeur Général</b>                                    |                            |                          |                            |                          |
| Rémunération fixe                                                          | 40 278                     | 40 278                   | NA                         | NA                       |
| Rémunération variable                                                      | -                          | -                        | NA                         | NA                       |
| Rémunération exceptionnelle                                                | -                          | -                        | NA                         | NA                       |
| Jetons de présence                                                         | -                          | -                        | NA                         | NA                       |
| Avantages en nature                                                        | -                          | -                        | NA                         | NA                       |
| <b>TOTAL</b>                                                               | <b>40 278</b>              | <b>40 278</b>            | <b>NA</b>                  | <b>NA</b>                |
| <b>Patricia Damerval, Directrice Générale Adjointe</b>                     |                            |                          |                            |                          |
| Rémunération fixe                                                          | 437 500                    | 437 500                  | 400 000                    | 400 000                  |
| Rémunération variable                                                      | 180 000                    | 144 000                  | 144 000                    | 160 000                  |
| Rémunération exceptionnelle                                                | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Jetons de présence                                                         | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Avantages en nature                                                        | 31                         | 31                       | 35                         | 35                       |
| <b>TOTAL</b>                                                               | <b>617 531</b>             | <b>581 531</b>           | <b>544 035</b>             | <b>560 035</b>           |
| <b>Martine Balouka-Vallette, Directrice Générale Tourisme</b>              |                            |                          |                            |                          |
| Rémunération fixe                                                          | 470 000                    | 470 000                  | 470 000                    | 470 000                  |
| Rémunération variable                                                      | 162 000                    | 162 000                  | 162 000                    | 180 000                  |
| Rémunération exceptionnelle                                                | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Jetons de présence                                                         | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Avantages en nature                                                        | 4 566                      | 4 566                    | 4 570                      | 4 570                    |
| <b>TOTAL</b>                                                               | <b>636 566</b>             | <b>636 566</b>           | <b>636 570</b>             | <b>654 570</b>           |
| <b>Olivier Brémont, Directeur Général jusqu'au 2 septembre 2019</b>        |                            |                          |                            |                          |
| Rémunération fixe                                                          | 467 777                    | 467 777                  | 38 889                     | 38 889                   |
| Rémunération variable                                                      | 40 000                     | -                        | -                          | -                        |
| Rémunération exceptionnelle                                                | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Jetons de présence                                                         | -                          | 27 500                   | 27 500 <sup>(1)</sup>      | -                        |
| Avantages en nature                                                        | 31                         | 31                       | 3                          | 3                        |
| <b>TOTAL</b>                                                               | <b>507 808</b>             | <b>495 308</b>           | <b>66 392</b>              | <b>38 892</b>            |
| <b>Thierry Hellin, Directeur Général Adjoint jusqu'au 31 décembre 2018</b> |                            |                          |                            |                          |
| Rémunération fixe                                                          | 148 409                    | 148 409                  | 400 000                    | 400 000                  |
| Rémunération variable                                                      | -                          | 80 000                   | 80 000                     | 160 033                  |
| Rémunération exceptionnelle <sup>(2)</sup>                                 | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Jetons de présence                                                         | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Avantages en nature                                                        | 2 041                      | 2 041                    | 8 170                      | 8 170                    |
| <b>TOTAL</b>                                                               | <b>150 450</b>             | <b>230 450</b>           | <b>488 170</b>             | <b>568 203</b>           |

(1) Montant brut avant impôts conformément à la législation applicable, en rémunération de l'activité de Monsieur Olivier Brémont au sein du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances jusqu'au 31 août 2018. Le paiement des jetons de présence par Pierre et Vacances est intervenu sur l'exercice 2018/2019.

(2) Suite à l'arrêt de ses fonctions de Directeur Général Adjoint, une indemnité de rupture d'un montant de 318 308 euros a été octroyée à Thierry Hellin.

### 3.2.1.4 Présentation de la politique de rémunération des dirigeants mandataires sociaux établie en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce (vote *ex-ante* sur la rémunération)

En application des dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, l'Assemblée Générale approuvant les comptes clos au 30 septembre 2019 sera appelée à approuver, sur la base du présent rapport, les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables au Président du Conseil d'Administration et au Directeur Général en raison de leur mandat.

Il sera ainsi demandé à l'Assemblée Générale, sur la base de ce rapport, d'approuver la politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration et du Directeur Général au titre de l'exercice 2019/2020.

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

#### Politique de rémunération du Président du Conseil d'Administration

La rémunération du Président du Conseil d'Administration est la suivante :

- une rémunération fixe annuelle brute s'élevant à 500 000 euros.

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

Monsieur Gérard Brémond ne bénéficie pas, au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration de la Société, des éléments de rémunération suivants : rémunération variable, rémunération variable différée, rémunération variable pluriannuelle, rémunération exceptionnelle, options d'actions, actions de performance, jetons de présence, engagement d'indemnité de cessation de fonction, indemnité de non-concurrence, régime de retraite supplémentaire.

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

L'Assemblée Générale du 5 février 2020 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise et conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans ce rapport et attribuables à Monsieur Gérard Brémond, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration. »

#### Politique de rémunération du Directeur Général

La rémunération du Directeur Général est composée des éléments suivants :

- une rémunération fixe annuelle brute s'élevant à 500 000 euros ;
- une rémunération variable d'un montant de 400 000 euros bruts (représentant au maximum 80 % de la rémunération fixe) si les objectifs sont atteints à 100 %, et liée pour 80 % de la prime variable, aux indicateurs de performance du Groupe et aux objectifs chiffrés du plan stratégique du Groupe, et pour 20 % de la prime variable à (i) la vision stratégique et l'identification des relais de croissance, (ii) l'expérience client, (iii) la politique de ressources humaines et (iv) le développement durable, étant rappelé que le versement de cette rémunération est subordonné à son approbation par l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019/2020.

Les éléments propres à chacun des critères susvisés et définis par le Conseil d'administration ne sont pas rendus publics pour des raisons de confidentialité nécessaire à la préservation des intérêts du Groupe.

Rémunération long terme :

Le Conseil d'administration du 13 décembre 2019, sur recommandation du Comité des Rémunération et des Nominations, a approuvé le principe d'une extension au Directeur Général d'un plan d'attribution gratuite d'actions appelé à être mis en place au cours de l'exercice 2019/2020 (sous réserve de l'approbation de l'autorisation d'attribution par l'Assemblée Générale du 5 février 2020), considérant que ce mécanisme d'intéressement est adapté à sa fonction de dirigeant mandataire social exécutif dans le cadre de la mise en place du plan stratégique.

Les principales caractéristiques auxquelles devrait répondre une attribution gratuite d'actions dont le Directeur Général serait bénéficiaire sont les suivantes :

- plafond d'actions attribuables : (i) en valeur, 80 % de la composante fixe de sa rémunération et (ii) en nombre, 5 % du nombre total d'actions attribuées gratuitement aux salariés du Groupe au cours du même exercice ;
- quote-part des actions attribuées gratuitement et définitivement acquises que le directeur général est tenu de conserver au nominatif jusqu'à la fin de son mandat : 30 % ;
- engagement de ne pas recourir à des opérations de couverture du risque sur les actions attribuées gratuitement jusqu'à la fin de la période de conservation ;
- conditions de performance ambitieuses en lien avec les indicateurs de performance du Groupe et le plan stratégique du Groupe ;
- condition de présence, le Conseil d'administration ayant toutefois la faculté (sauf révocation pour juste motif), au moment du départ du Directeur Général, de décider le maintien de tout ou partie des actions de performance non définitivement acquises au regard notamment des modalités du départ et de sa contribution effective à la performance du Groupe.

Le Directeur Général ne bénéficie d'aucun autre élément de rémunération long-terme.

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

Monsieur Yann Caillère ne bénéficie pas, au titre de son mandat de Directeur Général de la Société, des éléments de rémunération suivants : rémunération variable différée, rémunération variable pluriannuelle, rémunération exceptionnelle, options d'actions, jetons de présence, engagement d'indemnité de cessation de fonction, indemnité de non-concurrence, régime de retraite supplémentaire.

Il est rappelé que la rémunération du Directeur Général est versée par la SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I. Cette dernière, en tant que société d'animation, facture à

Pierre et Vacances des honoraires au titre des prestations réalisées par Monsieur Yann Caillère.

L'Assemblée Générale du 5 février 2020 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise du rapport sur le gouvernement d'entreprise et conformément aux dispositions de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, approuve les principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature présentés dans ce rapport et attribuables à Monsieur Yann Caillère, en sa qualité de Directeur Général. »

### 3.2.1.5 Présentation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018/2019 à Gérard Brémond, en raison de son mandat (vote ex-post sur la rémunération)

La rémunération de Monsieur Gérard Brémond versée ou attribuée au titre de l'exercice 2018/2019 est conforme à la politique de rémunération approuvée lors de l'Assemblée Générale en date du 7 février 2019 en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce et présentée en page 40 du document de référence 2017/2018.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, l'Assemblée Générale des actionnaires du 5 février 2020 sera appelée à voter sur un projet de résolution relatif aux éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2018/2019 à Monsieur Gérard Brémond, Président du Conseil d'Administration.

Les éléments composant ladite rémunération au titre de l'exercice 2018/2019 sont les suivants :

| Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur | Montants<br>(en euros) | Commentaires                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------|
| Rémunération fixe                                                             | 500 000                | Pas d'évolution par rapport à l'exercice précédent |
| Avantages de toute nature                                                     | 1 948                  |                                                    |

L'Assemblée Générale du 5 février 2020 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante :

« En application des articles L. 225-37-2 et L. 225-100 du Code de commerce, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires,

approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018/2019, à Monsieur Gérard Brémond en raison de son mandat, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise de la société visé à l'article L. 225-37 du même Code. »



### 3.2.1.6 Présentation des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018/2019 à Olivier Brémond, en raison de son mandat jusqu'au 2 septembre 2019 (vote ex-post sur la rémunération)

La rémunération de Monsieur Olivier Brémond versée ou attribuée au titre de l'exercice 2018/2019 est conforme à la politique de rémunération approuvée lors de l'Assemblée Générale en date du 7 février 2019 en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce et présentée en page 40 du document de référence 2017/2018.

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-100 du Code de commerce, l'Assemblée Générale des actionnaires du 5 février 2020 sera appelée à voter sur un projet de résolution relatif aux éléments de rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2018/2019 à Monsieur Olivier Brémond, Directeur Général jusqu'au 2 septembre 2019.

Les éléments composant ladite rémunération au titre de l'exercice 2018/2019 sont les suivants :

| Éléments de rémunération versés ou attribués au titre de l'exercice antérieur | Montants<br>(en euros) | Commentaires                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rémunération fixe                                                             | 467 777                | Rémunération en année pleine (vs. prorata en 2017/2018)<br>Compte tenu des objectifs qui avaient été fixés pour l'exercice 2018/2019 et des réalisations constatées au 30 septembre 2019, la rémunération variable représente 20 % du variable approuvé lors de l'Assemblée Générale en date du 7 février 2019 |
| Rémunération variable                                                         | 40 000                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Avantages de toute nature                                                     | 31                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

L'Assemblée Générale du 5 février 2020 est dès lors invitée à se prononcer sur la résolution suivante :

« En application des articles L. 225-37-2 et L. 225-100 du Code de commerce, l'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Ordinaires, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant

la rémunération totale et les avantages de toute nature versés ou attribués au titre de l'exercice 2018/2019 et jusqu'au 2 septembre 2019, à Monsieur Olivier Brémond en raison de son mandat, tels que présentés dans le rapport sur le gouvernement d'entreprise de la société visé à l'article L. 225-37 du même Code. »

## 3.2.1.7 Rémunérations des autres mandataires sociaux

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

Pour l'exercice 2018/2019, les principes de répartition adoptés par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 14 octobre 2019 sont les suivants :

- seuls les administrateurs qui ne sont pas liés par un contrat de travail à durée indéterminée à Pierre et Vacances SA, ni à une des sociétés contrôlées par Pierre et Vacances SA au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, ni à la société S.I.T.I., se verront allouer des jetons de présence ;
- chaque administrateur remplissant le critère ci-dessus, percevra une somme totale de 30 000 euros (avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable) en rémunération de son activité au sein du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2018/2019 ;
- cette somme totale de 30 000 euros fera l'objet d'une réduction au prorata du nombre de réunions du Conseil d'Administration auxquelles l'administrateur n'a pas participé, par rapport au nombre total de réunions au cours de l'exercice ;
- à partir de la 2<sup>e</sup> réunion à laquelle l'administrateur n'a pas participé, il sera appliqué un abattement de 5 000 euros par séance manquée ;
- il sera alloué aux administrateurs membres du Comité d'Audit un jeton de 1 000 euros par séance, le Président du Comité d'Audit percevant en outre un jeton d'un montant fixe de 1 000 euros par an ;
- il sera alloué aux administrateurs membres du Comité des Rémunérations et des Nominations un jeton de 1 000 euros par séance, le Président du Comité des Rémunérations et des Nominations percevant en outre un jeton d'un montant fixe de 1 000 euros par an.

| (en euros)                         | Rémunérations allouées au titre<br>de l'exercice 2018/2019 <sup>(1)</sup> | Rémunérations allouées au titre<br>de l'exercice 2017/2018 <sup>(1)</sup> |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ralf Corsten <sup>(2)</sup></b> |                                                                           |                                                                           |
| Jetons de présence                 | NA                                                                        | 34 000                                                                    |
| Autres rémunérations               | NA                                                                        | -                                                                         |
| <b>Delphine Brémont</b>            |                                                                           |                                                                           |
| Jetons de présence                 | 25 000                                                                    | 30 000                                                                    |
| Autres rémunérations               | -                                                                         | -                                                                         |
| <b>Andries Arij Olijslager</b>     |                                                                           |                                                                           |
| Jetons de présence                 | 33 000                                                                    | 33 000                                                                    |
| Autres rémunérations               | -                                                                         | -                                                                         |
| <b>Annie Famose</b>                |                                                                           |                                                                           |
| Jetons de présence                 | 33 000                                                                    | 33 000                                                                    |
| Autres rémunérations               | -                                                                         | -                                                                         |
| <b>Bertrand Meheut</b>             |                                                                           |                                                                           |
| Jetons de présence                 | 30 000                                                                    | 30 000                                                                    |
| Autres rémunérations               | -                                                                         | -                                                                         |
| <b>Ning Li <sup>(3)</sup></b>      |                                                                           |                                                                           |
| Jetons de présence                 | NA                                                                        | 30 000                                                                    |
| Autres rémunérations               | NA                                                                        | -                                                                         |
| <b>Gérard Houa <sup>(4)</sup></b>  |                                                                           |                                                                           |
| Jetons de présence                 | NA                                                                        | 30 000                                                                    |
| Autres rémunérations               | NA                                                                        | -                                                                         |
| <b>Alma Brémont</b>                |                                                                           |                                                                           |
| Jetons de présence                 | 30 000                                                                    | 30 000                                                                    |
| Autres rémunérations               | -                                                                         | -                                                                         |
| <b>Amélie Blanckaert</b>           |                                                                           |                                                                           |
| Jetons de présence                 | 30 000                                                                    | 30 000                                                                    |
| Autres rémunérations               | -                                                                         | -                                                                         |
| <b>Jean-Pierre Raffarin</b>        |                                                                           |                                                                           |
| Jetons de présence                 | 30 000                                                                    | 20 000 <sup>(5)</sup>                                                     |
| Autres rémunérations               | -                                                                         | -                                                                         |
| <b>Léo Brémont <sup>(6)</sup></b>  |                                                                           |                                                                           |
| Jetons de présence                 | 22 500                                                                    | NA                                                                        |
| Autres rémunérations               | -                                                                         | NA                                                                        |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>233 500</b>                                                            | <b>300 000</b>                                                            |

(1) Les montants s'entendent avant impôts et prélèvements à la source conformément à la législation applicable.

(2) Le mandat d'administrateur de Monsieur Ralf Corsten a pris fin à l'issue du Conseil d'Administration du 20 novembre 2018.

(3) Le mandat d'administrateur de Monsieur Ning Li a pris fin le 31 décembre 2018.

(4) Le mandat d'administrateur de Monsieur Gérard Houa a pris fin le 31 décembre 2018.

(5) Enveloppe totale maximum de 20 000 euros compte tenu de la prise d'effet du mandat d'administrateur à la date du 9 février 2018.

(6) Enveloppe totale maximum de 22 500 euros compte tenu de la prise d'effet du mandat d'administrateur à la date du 31 décembre 2018.

## 3.2.2 Options sur actions et actions gratuites

### 3.2.2.1 Politique d'attribution

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

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

Cette politique est susceptible d'infléchissement au cours des exercices futurs compte-tenu notamment des évolutions législatives et réglementaires et de la stratégie du Groupe.

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

- \* les plans d'actions gratuites sont généralement soumis à des conditions de performance (à l'exception de deux plans, cf. tableau en pages 60 et 61) ;
- \* les attributions d'actions gratuites aux mandataires sociaux prévoient toutes des conditions de performance ;

\* la Société a prévu un dispositif d'association des salariés aux performances de l'entreprise (mise en place d'un accord de participation dérogatoire) ;

\* il est procédé, sauf exceptions ponctuelles, aux attributions d'options sur actions aux mêmes périodes calendaires ;

\* les plans de souscription et d'achat d'actions sont soumis à des conditions de présence et/ou de performance, étant toutefois précisé que ces conditions peuvent, le cas échéant, faire l'objet de limitations ou de dérogations en fonction de circonstances particulières et motivées ;

\* les mandataires sociaux se sont engagés à ne pas recourir à un mécanisme de couverture jusqu'à l'expiration de leur mandat ;

\* conformément au Règlement intérieur, les mandataires sociaux sont astreints de respecter les périodes de fenêtres négatives couvrant (i) les 30 jours calendaires précédant la date de publication des comptes consolidés semestriels et annuels, ainsi que le jour de ces publications et (ii) les 15 jours calendaires précédant la date de publication du chiffre d'affaires trimestriel, ainsi que le jour de cette publication. Le calendrier de ces fenêtres négatives est préparé annuellement. Depuis début 2018, l'obligation de respecter les périodes de fenêtres négatives a été étendue à tous les bénéficiaires d'actions gratuites.

### 3.2.2.2 Plans d'options sur actions

Historique des plans d'options de souscription d'actions au 30 septembre 2019

À la clôture de l'exercice écoulé, aucune option de souscription d'actions n'est en cours de validité, étant précisé qu'il n'a été procédé, postérieurement à cette clôture, à aucune attribution d'options.

|                                                                                                                                         | Plan d'options 2003 | Plan d'options 2004 | Plan d'options 2005 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Date Assemblée Générale                                                                                                                 | 10/03/2003          | 11/03/2004          | 11/03/2004          |
| Date Conseil d'Administration                                                                                                           | 03/11/2003          | 07/09/2004          | 26/09/2005          |
| Nombre total d'actions pouvant être souscrites à l'origine                                                                              | 7 150               | 162 300             | 1 000               |
| Nombre d'actions pouvant être souscrites par les dix salariés de la Société dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé | 7 150               | 51 000              | 1 000               |
| Nombre d'actions pouvant être souscrites par les membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2019)                        | /                   | 8 000               | /                   |
| dont :                                                                                                                                  |                     |                     |                     |
| <i>Patricia Domervol</i>                                                                                                                |                     | 4 000               |                     |
| <i>Martine Bolouka-Vallette</i>                                                                                                         |                     | 4 000               |                     |
| Point de départ de l'exercice des options                                                                                               | 04/11/2007          | 08/09/2008          | 27/09/2009          |
| Prix de souscription <sup>(1)</sup>                                                                                                     | 63,83 euros         | 66,09 euros         | 59,89 euros         |
| Date d'expiration                                                                                                                       | 04/11/2013          | 08/09/2014          | 27/09/2015          |
| Nombre d'actions souscrites                                                                                                             | /                   | /                   | /                   |
| Nombre total d'options annulées ou caduques                                                                                             | 7 150               | 162 300             | 1 000               |
| Nombre total d'options restantes en fin d'exercice                                                                                      | /                   | /                   | /                   |

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

## Historique des plans d'options d'achat d'actions au 30 septembre 2019

|                                                                                                                                                | Plan d'options<br>d'achat<br>d'actions 2005 | Plan d'options<br>d'achat<br>d'actions 2006 | Plan d'options<br>d'achat<br>d'actions 2007 | Plan d'options<br>d'achat<br>d'actions 2008 | Plan d'options<br>d'achat<br>d'actions 2009 | Plan d'options<br>d'achat<br>d'actions 2011 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Date Assemblée Générale                                                                                                                        | 11/03/2004<br>et 10/03/2005                 | 02/03/2006                                  | 02/03/2006                                  | 02/03/2006                                  | 14/02/2008                                  | 03/03/2011                                  |
| Date Conseil d'Administration                                                                                                                  | 26/09/2005                                  | 21/07/2006                                  | 09/01/2007                                  | 07/01/2008                                  | 12/01/2009                                  | 03/03/2011                                  |
| Nombre total d'actions pouvant<br>être achetées à l'origine                                                                                    | 28 000                                      | 16 500                                      | 46 875                                      | 38 375                                      | 5 000                                       | 222 500                                     |
| Nombre d'actions pouvant être<br>achetées par les dix salariés de la<br>Société dont le nombre d'options<br>ainsi consenties est le plus élevé | 28 000                                      | 16 500                                      | 45 375                                      | 38 375                                      | 5 000                                       | 80 000                                      |
| Nombre d'actions pouvant être<br>achetées par les membres<br>du Conseil d'Administration<br>(en fonction au 30/09/2019)                        | 8 000                                       | /                                           | 8 000                                       | 8 000                                       | /                                           | 35 000                                      |
| dont :                                                                                                                                         |                                             |                                             |                                             |                                             |                                             |                                             |
| <i>Patricia Damerval</i>                                                                                                                       | 4 000                                       |                                             | 4 000                                       | 4 000                                       |                                             | 35 000                                      |
| <i>Martine Balouka-Vollette</i>                                                                                                                | 4 000                                       |                                             | 4 000                                       | 4 000                                       |                                             |                                             |
| Point de départ de l'exercice<br>des options                                                                                                   | 27/09/2009                                  | 22/07/2010                                  | 10/01/2011                                  | 08/01/2012                                  | 13/01/2013                                  | 04/03/2015                                  |
| Prix d'achat                                                                                                                                   | 59,89 euros <sup>(1)</sup>                  | 80,12 euros <sup>(1)</sup>                  | 87,40 euros <sup>(1)</sup>                  | 86,10 euros <sup>(1)</sup>                  | 39,35 euros <sup>(2)</sup>                  | 63,93 euros <sup>(2)</sup>                  |
| Date d'expiration                                                                                                                              | 27/09/2015                                  | 22/07/2016                                  | 10/01/2017                                  | 08/01/2018                                  | 13/01/2019                                  | 04/03/2021                                  |
| Nombre d'actions achetées                                                                                                                      | /                                           | /                                           | /                                           | /                                           | /                                           | /                                           |
| Nombre total d'options d'achat<br>d'actions annulées ou caduques                                                                               | 28 000                                      | 16 500                                      | 46 875                                      | 38 375                                      | 5 000                                       | 107 500                                     |
| Nombre total d'options restantes<br>en fin d'exercice                                                                                          | /                                           | /                                           | /                                           | /                                           | /                                           | 115 000                                     |

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

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

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

3

## 3.2.2.3 Actions gratuites

Historique des plans d'actions gratuites au 30 septembre 2019

|                                                                                                       | Plan 2007              | Plan 2007                                | Plan 2008                                | Plan 2009                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Nature des actions                                                                                    | Actions ordinaires     | Actions ordinaires                       | Actions ordinaires                       | Actions ordinaires                                      |
| Date Assemblée Générale                                                                               | 10/03/2005             | 10/03/2005                               | 10/03/2005                               | 14/02/2008                                              |
| Date Conseil d'Administration                                                                         | 09/01/2007             | 09/01/2007                               | 07/01/2008                               | 12/01/2009                                              |
| Nombre total d'attributaires                                                                          | 2 207                  | 9                                        | 8                                        | 57                                                      |
| Nombre total d'actions attribuées à l'origine                                                         | 11 035                 | 16 010                                   | 13 010                                   | 84 135                                                  |
| Nombre total d'actions attribuées aux membres du Conseil d'Administration (en fonction au 30/09/2019) | 10                     | 3 000                                    | 3 000                                    | 25 000                                                  |
| Dont :                                                                                                |                        |                                          |                                          |                                                         |
| <i>Patricia Damerval</i>                                                                              | 5                      | 1 500                                    | 1 500                                    | 5 000                                                   |
| <i>Martine Balouka-Vallette</i>                                                                       | 5                      | 1 500                                    | 1 500                                    | 20 000                                                  |
| Date de départ de la période d'acquisition                                                            | 09/01/2007             | 09/01/2007                               | 07/01/2008                               | 12/01/2009                                              |
| Point de départ de la période de conservation                                                         | 10/01/2009             | 10/01/2009                               | 08/01/2010                               | 13/01/2011                                              |
| Durée de la période de conservation                                                                   | 2 ans                  | 2 ans                                    | 2 ans                                    | 2 ans                                                   |
| Conditions et critères d'attribution                                                                  | Conditions de présence | Conditions de présence et de performance | Conditions de présence et de performance | Conditions de présence et de performance <sup>(4)</sup> |
| Origine des actions à attribuer                                                                       | Actions à émettre      | Auto-détention                           | Auto-détention                           | Auto-détention                                          |
| Nombre d'actions annulées                                                                             | 2 370                  | /                                        | /                                        | 40 727 <sup>(5)</sup>                                   |
| Nombre d'actions attribuées définitivement                                                            | 8 665                  | 16 010                                   | 13 010                                   | 43 408                                                  |

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

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

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

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

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

GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE  
Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration

| Plan 2009                                               | Plan 2009              | Plan 2013                                | Plan 2013                                | Plan 2013                                | Plan 2014                                | Plan 2014                                | Plan 2016 <sup>(10)</sup>                                                                                       | Plan 2016 <sup>(10)</sup>                                                                                       | Plan 2017 <sup>(10)</sup>                                                                                       |
|---------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Actions ordinaires                                      | Actions ordinaires     | Actions ordinaires                       | Actions ordinaires                       | Actions ordinaires                       | Actions ordinaires                       | Actions ordinaires                       | Actions de préférence <sup>(1)</sup>                                                                            | Actions de préférence <sup>(1)</sup>                                                                            | Actions de préférence <sup>(1)</sup>                                                                            |
| 12/02/2009                                              | 12/02/2009             | 06/03/2012                               | 06/03/2012                               | 06/03/2012                               | 13/03/2014                               | 13/03/2014                               | 04/02/2016                                                                                                      | 04/02/2016                                                                                                      | 04/02/2016                                                                                                      |
| 12/02/2009                                              | 12/02/2009             | 28/05/2013                               | 03/09/2013                               | 02/12/2013                               | 26/05/2014                               | 02/12/2014                               | 04/02/2016                                                                                                      | 04/02/2016                                                                                                      | 18/04/2017                                                                                                      |
| 2                                                       | 1                      | 50                                       | 2                                        | 4                                        | 3                                        | 1                                        | 3                                                                                                               | 63                                                                                                              | 42                                                                                                              |
| 3 325                                                   | 6 575                  | 229 768 <sup>(2)</sup>                   | 13 333 <sup>(7)</sup>                    | 15 555 <sup>(2)</sup>                    | 20 889 <sup>(3)</sup>                    | 2 222 <sup>(3)</sup>                     | 1 476                                                                                                           | 1 544                                                                                                           | 797                                                                                                             |
| /                                                       | /                      | 26 000                                   | /                                        | /                                        | /                                        | /                                        | 1 107                                                                                                           | /                                                                                                               | /                                                                                                               |
|                                                         |                        | 15 000                                   |                                          |                                          |                                          |                                          | 369                                                                                                             |                                                                                                                 |                                                                                                                 |
|                                                         |                        | 11 000                                   |                                          |                                          |                                          |                                          | 738                                                                                                             |                                                                                                                 |                                                                                                                 |
| 12/02/2009                                              | 12/02/2009             | 28/05/2013                               | 03/09/2013                               | 02/12/2013                               | 26/05/2014                               | 02/12/2014                               | 04/02/2016                                                                                                      | 04/02/2016                                                                                                      | 18/04/2017                                                                                                      |
| 13/02/2011                                              | 13/02/2011             | 01/01/2016                               | 01/01/2016                               | 01/01/2016                               | 01/01/2017                               | 01/01/2017                               | 09/02/2018                                                                                                      | 09/02/2018                                                                                                      | 18/04/2019                                                                                                      |
| 2 ans                                                   | 2 ans                  | 2 ans                                    | 2 ans                                    | 2 ans                                    | 2 ans                                    | 2 ans                                    | 2 ans                                                                                                           | 2 ans                                                                                                           | 2 ans                                                                                                           |
| Conditions de présence et de performance <sup>(4)</sup> | Conditions de présence | Conditions de présence et de performance | Conditions de présence et de performance | Conditions de présence et de performance | Conditions de présence et de performance | Conditions de présence et de performance | Conditions de présence et de performance                                                                        | Conditions de présence et de performance                                                                        | Conditions de présence et de performance                                                                        |
|                                                         |                        |                                          |                                          |                                          |                                          |                                          | Actions à émettre pour les actions de préférence                                                                | Actions à émettre pour les actions de préférence                                                                | Actions à émettre pour les actions de préférence                                                                |
|                                                         |                        |                                          |                                          |                                          |                                          |                                          | Auto-détention ou actions à émettre pour les actions ordinaires issues de la conversion d'actions de préférence | Auto-détention ou actions à émettre pour les actions ordinaires issues de la conversion d'actions de préférence | Auto-détention ou actions à émettre pour les actions ordinaires issues de la conversion d'actions de préférence |
| 2 685 <sup>(5)</sup>                                    | /                      | 145 184                                  | 7 172                                    | 8 366                                    | 15 215                                   | 322                                      | /                                                                                                               | 178                                                                                                             | 130                                                                                                             |
| 640                                                     | 6 575                  | 84 584 <sup>(6)</sup>                    | 6 162 <sup>(6)</sup>                     | 7 189 <sup>(6)</sup>                     | 5 674 <sup>(7)</sup>                     | 1 900 <sup>(7)</sup>                     | 1 476 <sup>(8)</sup>                                                                                            | 1 366 <sup>(8)</sup>                                                                                            | 667 <sup>(9)</sup>                                                                                              |

- (5) Le Conseil d'Administration réuni en date du 1<sup>er</sup> décembre 2009 a constaté qu'une partie seulement des conditions de performance avait été réalisée pour la première moitié des actions attribuées le 12 janvier 2009 et le 12 février 2009.  
Le Conseil d'Administration réuni en date du 18 janvier 2011 a constaté que les conditions de performance n'avaient pas été réalisées pour la deuxième moitié des actions attribuées le 12 janvier 2009.  
Le Conseil d'Administration réuni en date du 14 février 2011 a constaté que les conditions de performance n'avaient pas été réalisées pour la deuxième moitié des actions attribuées le 12 février 2009.
- (6) Le Conseil d'Administration réuni en date du 5 janvier 2016 a constaté le nombre d'actions définitivement attribuées au regard de l'atteinte des conditions de performance visées au (2).  
(7) Le Conseil d'Administration réuni en date du 5 janvier 2017 a constaté le nombre d'actions définitivement attribuées au regard de l'atteinte des conditions de performance visées au (3).  
(8) Le Conseil d'Administration réuni en date du 9 février 2018 a procédé à l'attribution définitive des actions de préférence au regard des conditions de présence.  
(9) Le Conseil d'Administration réuni en date du 18 avril 2019 a procédé à l'attribution définitive des actions de préférence au regard des conditions de présence.  
(10) Les caractéristiques des actions de préférence attribuées dans le cadre des Plans 2016 et 2017 s'étant révélées inadaptées au marché et à son évolution, l'Assemblée Générale du 5 février 2020 sera appelée à décider leur modification conformément à l'objectif d'intéressement et de fidélisation fondant la politique du Groupe en la matière (infra).

Le Conseil d'Administration en sa séance du 13 décembre 2019 a statué sur la politique d'attribution gratuite d'actions pour l'exercice 2019/2020, sur recommandations du Comité des Rémunérations et des Nominations. Dans le contexte de la stratégie de développement du Groupe, il a conclu à l'opportunité de poursuivre la politique d'intéressement capitalistique des cadres-clefs du Groupe. Le succès du plan de transformation du Groupe suppose en effet l'implication et le soutien durables des talents du Groupe et leur association à la création de valeur.

Le Conseil a décidé de favoriser cet objectif par :

- D'une part, la restauration de l'effet utile des Plans 2016 et 2017, structurés sous forme d'une attribution d'actions de préférence à la différence des plans précédents fondés sur l'attribution d'actions ordinaires.

Le Comité des Rémunérations et des Nominations et le Conseil d'Administration ont en effet constaté la déceptivité des Plans 2016 et 2017, les actions de préférence attribuées, dont la conversion devait s'opérer à compter de février 2020 à raison d'une parité variable en fonction d'une évolution du cours de Bourse, n'étant pas convertibles. Cette déceptivité s'explique principalement par l'inadéquation des modalités de conversion fixées lors de la mise en place des Plans 2016 et 2017 à l'évolution ultérieure du marché (volatile et inattendue), à rebours de l'objectif d'intéressement et de fidélisation long terme des cadres-clefs ayant présidé à cette mise en place.

Dans le but de rétablir la cohérence économique des Plans 2016 et 2017, tout en fidélisant et motivant les principaux cadres du Groupe dans la mise en œuvre et le succès du plan de transformation, il sera proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 février 2020 de modifier les caractéristiques de chacune des catégories d'actions de préférence. Les nouvelles modalités de conversion des actions de préférence, fondées notamment sur l'évolution du cours de Bourse de l'action Pierre et Vacances sur les deux prochaines années, devront permettre la restauration de l'alignement des intérêts des salariés du Groupe avec ceux de la Société et ses actionnaires, essentielle dans le cadre du plan de transformation du Groupe.

- D'autre part, la mise en place d'une nouvelle attribution gratuite d'actions ordinaires dont les bénéficiaires seront (i) les cadres-clefs non porteurs d'actions de préférence, qui ne bénéficieront donc pas de l'intéressement mis en place par les Plans 2016 et 2017 appelé à être réajusté par la modification des modalités de conversion des actions de préférence proposée au vote de l'Assemblée Générale (*supra*) et (ii) certains cadres-clefs porteurs d'actions de préférence mais appelés à jouer un rôle majeur dans la mise en œuvre et la réussite du plan de transformation du Groupe.

Le Conseil d'Administration a jugé opportun de procéder à cette nouvelle attribution en deux temps, afin d'adapter les modalités de l'attribution à l'avancée de la refonte stratégique et assurer le meilleur alignement des intérêts entre salariés du Groupe et actionnaires :

- une première attribution a ainsi été décidée par le Conseil d'Administration du 13 décembre 2019 au profit de cadres-clefs dont la contribution au travail de redéfinition stratégique en cours de finalisation a été importante et dont il est essentiel de s'assurer de la motivation durant toute la phase de définition du plan de transformation, puis lors de sa mise en œuvre ; cette attribution a été assortie de conditions de présence et de performance, étant toutefois précisé que ces conditions ont été restreintes aux bénéficiaires ne répondant pas à une ancienneté minimum de 15 ans au sein du Groupe ;
- une seconde attribution (sous réserve de l'adoption par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 février 2020 d'une nouvelle autorisation en vue d'attribuer gratuitement des actions), pourrait intervenir au cours du premier semestre 2020, une fois le plan de transformation du Groupe arrêté par le conseil d'administration, ce qui permettra d'asseoir les conditions appelées à assortir cette attribution sur les objectifs du plan de transformation et d'assurer la motivation et l'intéressement des salariés-clefs dans le cadre de sa mise en œuvre.

Actions gratuites attribuées durant l'exercice 2018/2019 à chaque mandataire social

Néant.

Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice 2018/2019 pour chaque mandataire social

Néant.

Actions gratuites attribuées durant l'exercice 2018/2019 aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux (information globale)

Néant.



### 3.2.3 Autres éléments et engagements

#### 3.2.3.1 Prêts et garanties accordés par Pierre et Vacances SA

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

#### 3.2.3.2 Intérêt des dirigeants dans le capital de Pierre et Vacances SA

Il n'existe, au 30 septembre 2019, aucune convention, accord ou partenariat conclu entre la Société et les membres du Comité de Direction Générale Groupe ou du Conseil d'Administration et relatif à une restriction concernant la cession dans un laps de temps de leur participation.

#### 3.2.3.3 Information privilégiée – opérations sur titres

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

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

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

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

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

#### 3.2.3.4 Autres titres donnant accès au capital

Néant.

#### État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société

État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier <sup>(1)</sup> réalisées au cours du dernier exercice :

Néant.

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

### 3.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées au Conseil d'Administration en matière d'augmentation de capital

Les Assemblées Générales Extraordinaires des 9 février 2018 et 7 février 2019 ont conféré au Conseil d'Administration certaines délégations l'autorisant à augmenter le capital social, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi.

Le rappel des résolutions adoptées en Assemblée Générale Extraordinaire et autorisant le Conseil d'Administration à augmenter le capital social figure ci-dessous.

#### Assemblée Générale Extraordinaire du 9 février 2018

| N° de résolution | Objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Durée   | Utilisations 2018/2019 |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|
| 11               | Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec maintien du droit préférentiel de souscription et à concurrence de 50 000 000 euros de nominal.                                                                                                                                   | 26 mois | Non utilisée           |
| 12               | Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription et à concurrence de 50 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par la 11 <sup>e</sup> résolution.                                            | 26 mois | Non utilisée           |
| 13               | Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société et/ou des valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par placement privé, et à concurrence de 50 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par les 11 <sup>e</sup> et 12 <sup>e</sup> résolutions. | 26 mois | Non utilisée           |
| 14               | Autorisation d'augmenter le montant des émissions réalisées avec maintien ou suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, sous réserve des plafonds fixés aux 11 <sup>e</sup> , 12 <sup>e</sup> et 13 <sup>e</sup> résolutions.                                                                                                                                                               | 26 mois | Non utilisée           |
| 15               | Autorisation de fixer le prix d'émission des titres à émettre dans le cadre des 12 <sup>e</sup> et 13 <sup>e</sup> résolutions, avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital par an.                                                                                                                                                                                                                  | 26 mois | Non utilisée           |
| 16               | Autorisation d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfices, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, à concurrence de 50 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par la 11 <sup>e</sup> résolution.                                                                                                                                                               | 26 mois | Non utilisée           |
| 17               | Autorisation d'augmenter le capital social dans la limite de 10 % du capital social en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société en dehors d'une offre publique d'échange.                                                                                                                                                                                                                                                     | 26 mois | Non utilisée           |
| 18               | Autorisation de procéder à des augmentations de capital réservées aux adhérents au plan d'épargne entreprise du Groupe et à concurrence de 850 000 euros de nominal.                                                                                                                                                                                                                                                                               | 26 mois | Non utilisée           |

#### Assemblée Générale Extraordinaire du 7 février 2019

| N° de résolution | Objet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Durée   | Utilisations 2018/2019 |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------|
| 21               | Autorisation d'émettre des actions de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription afin de consentir des options de souscription d'actions aux mandataires sociaux et/ou à certains membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés. <sup>(1)</sup> | 38 mois | Non utilisée           |
| 22               | Autorisation d'émettre des actions ordinaires de la Société afin de les attribuer gratuitement aux mandataires sociaux et/ou à certains membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés, à concurrence de 5 % du capital social. <sup>(2)</sup>                          | 38 mois | Non utilisée           |

(1) Le nombre total des options consenties en vertu de cette autorisation ne pourra donner droit de souscrire ou d'acheter un nombre total d'actions supérieur à 5 % du capital social, étant précisé que ce plafond de 5 % constitue un plafond global et commun à la 21<sup>e</sup> et à la 22<sup>e</sup> résolution de l'Assemblée Générale du 7 février 2019.

(2) Le nombre total des actions attribuées ou nouvelles attribuées en vertu de cette autorisation ne pourra pas représenter plus de 5 % du capital social, étant précisé que le nombre total des actions attribuées au titre de cette autorisation ainsi que le nombre total des actions susceptibles d'être obtenues par exercice des options de souscription ou d'achat d'actions attribuées en vertu de la 21<sup>e</sup> résolution s'imputent sur le plafond commun et global de 5 % du capital social.

Les autorisations conférées par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 9 février 2018 venant à échéance au cours de l'exercice 2019/2020, il sera demandé aux actionnaires de les renouveler lors de l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2019.

### 3.4 Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange (article L. 225-37-5 du Code de commerce)

3

#### Structure du capital de la Société

Les renseignements relatifs à la structure du capital de Pierre et Vacances sont présentés en page 19 du Document d'enregistrement universel.

#### Restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions

Les statuts de la Société prévoient une obligation d'information à la charge de toute personne qui viendrait à détenir un pourcentage du capital ou des droits de vote, égal ou supérieur à 5 % ou à un multiple de ce pourcentage. En cas de non-respect de cette obligation d'information et à la demande d'un ou de plusieurs actionnaires détenant 5 % au moins du capital, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées de droit de vote dans les conditions prévues par la loi. Ce mécanisme est décrit en page 14 du Document d'enregistrement universel.

Les actions de préférence de catégorie A, B et C sont incessibles.

#### Participations directes ou indirectes dans le capital de la Société dont elle a connaissance

L'actionnariat de Pierre et Vacances est détaillé en pages 19 et 20 du Document d'enregistrement universel.

#### Titres comportant des droits de contrôle spéciaux et description de ceux-ci

Conformément aux dispositions de l'article 16 paragraphe « Droit de vote double » des statuts, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions ordinaires eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions ordinaires entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom du même actionnaire.

Les actions de préférence de catégorie A, B et C sont obligatoirement nominatives et ne peuvent être conventionnellement démembrées.

Les actions de préférence de catégorie A, B et C sont dépourvues de droits de vote lors des Assemblées Ordinaires et Extraordinaires des titulaires d'actions ordinaires.

Les actions de préférence de catégorie A, B et C ne disposeront d'un droit à distribution de dividende qu'à l'issue d'une période de deux ans après leur émission.

Les actions de préférence de catégorie A, B et C donnent droit au boni de liquidation et sont incessibles.

Les actions de préférence de catégorie A et B sont convertibles en actions ordinaires, à l'issue d'une période de deux ans après leur émission, en fonction de la différence entre le cours de Bourse pondéré et le cours de Bourse plafond fixé à 45 euros ou le cours de Bourse plancher fixé à 30 euros avec des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote.

Les actions de préférence de catégorie C sont convertibles en actions ordinaires, à l'issue d'une période de deux ans après leur émission, en fonction de la différence entre le cours de Bourse pondéré et le cours de Bourse plafond fixé à 61,50 euros ou le cours de Bourse plancher fixé à 41 euros avec des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote.

Comme indiqué au paragraphe 3.2.2 ci-dessus, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 5 février 2020 sera appelée à statuer sur un ajustement des caractéristiques des actions de préférence de catégories A, B et C.

Mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Néant.

Accords entre actionnaires dont la Société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

Néant.

Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'Administration ainsi qu'à la modification des statuts de la Société

Les statuts de la Société dans ces domaines ne dérogent pas aux principes généralement admis en matière de société anonyme.

Pouvoirs du Conseil d'Administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

La synthèse des délégations en cours accordées par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 9 février 2018 et par l'Assemblée Générale des actionnaires en date du 7 février 2019 relatives aux augmentations de capital est présentée au point 2.3 ci-dessus. L'autorisation de rachat de ses propres actions dont bénéficie actuellement la Société exclut tout rachat en période d'offre publique sur les titres de la Société.

Accords conclus par la Société qui sont modifiés ou qui prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Les contrats de financement de Pierre et Vacances en tant qu'emprunteur, sont généralement assortis de clauses de changement de contrôle permettant aux établissements prêteurs d'exiger le remboursement de la dette en cas d'occurrence d'un changement de contrôle. Aucun contrat commercial dont la résiliation impacterait significativement les activités du Groupe ne contient de clause de changement de contrôle.

Accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'Administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique

Néant.

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

Il n'existe aucune convention intervenue, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % de la Société et, d'autre part, une autre société

que la Société contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales.

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

Les informations détaillées concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale figurent aux statuts de la Société (Titre V – Assemblées Générales), disponibles sur le site Internet de la Société, et font également l'objet d'un rappel en pages 14 et 15 du présent Document d'enregistrement universel.

En application de l'article 16 des statuts, tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, a le droit, sur justification de son identité et de sa qualité, de participer aux Assemblées

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

Les actions de préférence de catégorie A, B et C sont dépourvues de droit de vote.

3

## 3.7 Conventions et engagements réglementés

### 3.7.1 Conventions et engagements réglementés soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale du 5 février 2020

Néant.

### 3.7.2 Conventions et engagements réglementés approuvés par l'Assemblée Générale et dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice 2018/2019

Néant.

### 3.7.3 Procédure d'évaluation des conventions courantes

Lors de sa séance du 25 novembre 2019, le Conseil d'Administration a mis en place une procédure d'évaluation régulière par le Comité d'Audit, et en présence des Commissaires aux Comptes, des conditions de conclusion des conventions courantes, les personnes directement ou indirectement intéressées à l'une de ces conventions ne participant pas à son évaluation.

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

### Exercice clos le 30 septembre 2019

À l'Assemblée Générale de la Société Pierre et Vacances,

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

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

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

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

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

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

### Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale

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

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

**Les Commissaires aux Comptes**

GRANT THORNTON  
Membre français de Grant Thornton International  
Virginie PALETHORPE

ERNST & YOUNG et Autres  
Anne HERBEIN



## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

4

|            |                                                                                                           |           |                                                                                                                                            |                                                                                     |            |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>4.1</b> | <b>S'engager pour un tourisme responsable</b>                                                             | <b>70</b> | <b>4.4</b>                                                                                                                                 | <b>Être exemplaire dans la conduite de nos métiers</b>                              | <b>85</b>  |
| 4.1.1      | Une démarche RSE créatrice de valeur partagée                                                             | 70        | 4.4.1                                                                                                                                      | Agir en employeur responsable                                                       | 85         |
| 4.1.2      | L'écoute de nos parties prenantes                                                                         | 72        | 4.4.2                                                                                                                                      | Pratiquer une politique d'achats responsables                                       | 94         |
| 4.1.3      | Nos principaux risques extra-financiers                                                                   | 72        | 4.4.3                                                                                                                                      | Améliorer la performance environnementale des sites                                 | 95         |
| 4.1.4      | Une gouvernance et des pratiques éthiques et responsables                                                 | 73        | <b>4.5</b>                                                                                                                                 | <b>Méthode de collecte des données</b>                                              | <b>100</b> |
| <b>4.2</b> | <b>Faire du développement durable un levier au service de l'expérience client</b>                         | <b>76</b> | 4.5.1                                                                                                                                      | Le périmètre de reporting                                                           | 100        |
| 4.2.1      | Innover en faveur de la satisfaction client                                                               | 76        | 4.5.2                                                                                                                                      | Données reportées                                                                   | 100        |
| 4.2.2      | Proposer une expérience client tournée vers la nature et les territoires                                  | 78        | 4.5.3                                                                                                                                      | Modalités de collecte des données                                                   | 101        |
| <b>4.3</b> | <b>Créer de la valeur pour les territoires</b>                                                            | <b>79</b> | <b>4.6</b>                                                                                                                                 | <b>Rapport de l'OTI</b>                                                             | <b>102</b> |
| 4.3.1      | Privilégier une stratégie immobilière à impact réduit et une exploitation respectueuse de la biodiversité | 79        | Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion |                                                                                     | 102        |
| 4.3.2      | Co-construire les nouveaux projets avec les partenaires locaux et les riverains                           | 81        | <b>4.7</b>                                                                                                                                 | <b>Table de concordance DPEF</b>                                                    | <b>105</b> |
| 4.3.3      | S'engager en faveur de l'économie locale                                                                  | 82        | <b>4.8</b>                                                                                                                                 | <b>Plan de vigilance</b>                                                            | <b>105</b> |
| 4.3.4      | Soutenir les projets d'intérêt général au bénéfice des populations locales                                | 83        | 4.8.1                                                                                                                                      | Cadre réglementaire                                                                 | 105        |
|            |                                                                                                           |           | 4.8.2                                                                                                                                      | Cartographie des risques Groupe                                                     | 106        |
|            |                                                                                                           |           | 4.8.3                                                                                                                                      | Procédures d'évaluation de la situation des marques, sous-traitants et fournisseurs | 106        |
|            |                                                                                                           |           | 4.8.4                                                                                                                                      | Actions adaptées d'atténuation des risques ou de prévention des atteintes graves    | 108        |
|            |                                                                                                           |           | 4.8.5                                                                                                                                      | Mécanisme d'alerte et de recueil des signalements                                   | 108        |
|            |                                                                                                           |           | <b>4.9</b>                                                                                                                                 | <b>Table des indicateurs clés</b>                                                   | <b>109</b> |

## 4.1 S'engager pour un tourisme responsable

### 4.1.1 Une démarche RSE créatrice de valeur partagée

La stratégie de développement durable du Groupe s'aligne sur l'ambition du Groupe de « conforter notre leadership européen de l'expérience de tourisme innovante et responsable ». Cette ambition se nourrit de notre histoire. Dès les années 60, nous lançons la première station de ski sans voiture en Europe. Cinquante ans plus tard, Avoriaz reste un laboratoire d'innovations. La recherche d'une relation harmonieuse entre l'homme et son environnement (dans ses dimensions aussi bien économiques, sociales, environnementales que culturelles) et la création d'une expérience clients différenciante font partie de notre ADN.

Cet engagement responsable trouve sa source dans notre modèle économique qui allie développement immobilier et exploitation touristique. Cette spécificité impose de concilier performance court terme et vision long terme environnementale, sociale, sociétale et architecturale.

Aujourd'hui comme hier, notre pérennité et notre succès reposent sur notre capacité à innover durablement et à se réinventer dans les modes de financement de projets immobiliers comme dans le développement de nouveaux concepts touristiques. Ces enjeux se déclinent dans notre plan stratégique Ambition 2022 qui s'articule autour de 4 axes :

- \* améliorer notre offre ;
- \* engager des opérations immobilières majeures ;
- \* booster la commercialisation ;
- \* optimiser notre organisation.

La démarche RSE s'intègre de manière transversale à cette stratégie. Elle contribue à la performance du Groupe à travers les actions et initiatives présentées dans ce chapitre.

#### Performance extra-financière

Le Groupe fait partie pour la 11<sup>e</sup> année consécutive des sociétés retenues au sein du Gaïa-Index 2019, et conserve sa place dans le top 20 de l'indice, en se classant 16<sup>e</sup> sur 230 entreprises. Ce classement atteste de la performance extra-financière du Groupe parmi les entreprises PME, ETI cotées en Bourse sur le marché français.

Le Groupe est également éligible, depuis 2014, au registre d'investissement Ethibel Excellence et sa performance RSE est jugée meilleure que la moyenne de son secteur. Par ailleurs, le Groupe répond régulièrement aux questionnaires des agences de notation, permettant ainsi aux investisseurs d'accéder à une analyse externe et détaillée de l'avancement de sa politique développement durable et des actions engagées.

#### Les piliers de notre stratégie RSE

La politique RSE du Groupe vise non seulement à veiller à une bonne gestion des risques RSE liés à son activité mais également à identifier et saisir les nouveaux leviers de croissance et de différenciation. Pour

être au rendez-vous de ces opportunités et accompagner cette évolution, le Groupe a pris trois engagements forts :

*Faire du développement durable un levier au service de l'expérience client*

Devenir une *Customer Company* en développant de nouvelles offres et expériences clients fait partie des priorités du plan stratégique Ambition 2022. La démarche RSE soutient cet objectif en développant des expériences de vacances inédites et insolites tournées vers la nature et les territoires, en proposant des services et activités alignés sur les nouvelles attentes des familles.

*Créer de la valeur pour les territoires*

La beauté des paysages dans lesquels les sites du Groupe sont implantés est un facteur d'attractivité indéniable. Préserver ce capital naturel et valoriser les richesses locales auprès de nos clients font partie de notre savoir-faire. L'ancrage territorial est un pilier majeur de notre politique de développement durable à travers notre contribution au dynamisme économique local, notre politique de mécénat et le dialogue continu avec les collectivités et les riverains.

*Être exemplaire dans la conduite de nos métiers*

La responsabilité sociale, environnementale et sociétale de l'entreprise est un sujet qui implique l'ensemble des métiers, à la fois opérationnels et services supports. L'engagement du Groupe s'appuie sur sa capacité à intégrer la dimension RSE à l'ensemble de sa chaîne de valeur et à mettre en place des standards d'excellence de la conception à l'exploitation des sites. Dans ce contexte, le Groupe se dote d'outils de management et de pilotage de la RSE dans les métiers et promeut la certification et labellisation externe de construction et d'exploitation.

La responsabilité du Groupe se déploie de manière transversale en impliquant l'ensemble des métiers et activités. Elle est déclinée au sein de nos marques par un programme de développement durable spécifique regroupant des plans d'actions opérationnels et des objectifs.

« *Faisons plus ensemble* » la démarche développement durable du Pierre et Vacances s'engage à agir avec les partenaires et clients en faveur de la valorisation des territoires et de la réduction des impacts environnementaux.

#### Objectifs :

- \* **eau** : - 15 % de consommation par nuitée d'hébergement entre 2014 et 2022 ;
- \* **énergie** : - 20 % de consommation par nuitée d'hébergement entre 2014 et 2022 ;
- \* **déchets** : collecte sélective dans tous les appartements, les résidences et les villages en gestion directe ;
- \* **biodiversité** : suppression des produits phytosanitaires pour l'entretien des jardins et espaces verts.



« **Naturall** » la démarche de Center Parcs s'engage à soutenir la nature (Natur) dans le respect de tous (all) : hôtes, employés et partenaires.

**Objectifs :**

✦ **eau** : - 25 % de consommation par nuitée par personne entre 2010 et 2022 ;

✦ **énergie** : - 25 % de consommation par nuitée par personne entre 2010 et 2022 ;

✦ **déchets** : atteindre un taux de tri de 60 % d'ici 2022 ;

✦ **biodiversité** : 100 % des domaines dotés d'un plan de gestion écologique d'ici 2022.

### 4.1.1.1 Notre contribution aux Objectifs de Développement Durable (ODD)

Les programmes et plans d'actions développés par le Groupe contribuent à l'atteinte des objectifs de développement durable fixés par l'ONU. Nous avons identifié 11 objectifs majeurs et prioritaires liés à nos métiers.

#### Faire du développement durable un levier au service de l'expérience client



Notre contribution :

- ✦ Développement d'offres et d'activités en lien avec la nature et le patrimoine local
- ✦ Tri et gestion des déchets via des filières spécifiques
- ✦ Sélection et promotion de produits écolabellisés dans la politique d'achats du Groupe



Notre contribution :

- ✦ Éducation/sensibilisation des clients à la protection de la nature et à la préservation de l'environnement
- ✦ Réduction des déchets
- ✦ Interdiction d'utiliser les produits phytosanitaires

#### Créer de la valeur pour les territoires



Notre contribution :

- ✦ Réinsertion sociale et professionnelle via la Fondation d'entreprise
- ✦ Développement des compétences



Notre contribution :

- ✦ Développement de l'emploi local, soutien à l'économie locale
- ✦ Achats responsables et inclusifs
- ✦ Engagement du Groupe en matière de respect des droits humains



Notre contribution :

- ✦ Concertation avec les acteurs locaux pour assurer un développement harmonieux des territoires
- ✦ Valorisation du patrimoine naturel et culturel via la Fondation d'entreprise

#### Être exemplaire dans la conduite de nos métiers



Notre contribution :

- ✦ Lutte contre toutes formes de discrimination, promotion de l'équilibre hommes/femmes au sein des équipes
- ✦ Préservation la santé et le bien-être des collaborateurs dans le respect de toutes les formes de diversité



Notre contribution :

- ✦ Traitement des eaux usées, réduction de l'utilisation des produits chimiques et de matières dangereuses dans les eaux usées
- ✦ Mesures d'optimisation des consommations d'eau (équipements hydro-économes, gestion optimisée des eaux de piscine)
- ✦ Gestion écologique des eaux de pluie sur les nouveaux projets



Notre contribution :

- ✦ Production d'énergie renouvelable sur 5 des 26 sites Center Parcs (géothermie, panneaux solaires, chaufferie bois)
- ✦ Contrat d'énergie verte



Notre contribution :

- ✦ Équité professionnelles femmes-hommes
- ✦ Lutte contre la discrimination



Notre contribution :

- ✦ Réduction des émissions de CO<sub>2</sub> : achat d'énergie verte
- ✦ Prise en compte du dérèglement climatique dans le choix de nouveaux sites



Notre contribution :

- ✦ Réalisation d'étude d'impacts et respect de la biodiversité dans la construction et l'exploitation des sites
- ✦ Plan de gestion écologique des espaces verts et forestiers et de suivi des espèces protégées sur les sites
- ✦ Achat de bois issu de forêts gérées durablement (FSC/PEFC)

4

## 4.1.2 L'écoute de nos parties prenantes

La politique de développement durable du Groupe vise à répondre aux attentes de nos parties prenantes avec qui nous avons mis en place des modes de communication et d'échange spécifiques prenantes :

| Nos parties prenantes                                 | Modes de communication                                                                                                        | Faits marquants de l'année                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Clients</b><br>(Près de 8 millions de clients)     | Questionnaire de satisfaction, présence d'équipe sur site, réseaux sociaux et sites d'avis, service de suivi des litiges...   | Digitalisation et personnalisation de la relation client : Près de la moitié des clients répondant aux questionnaires satisfaction client laisse un commentaire détaillé sur leur séjour |
| <b>Salariés</b><br>(Près de 12 200 collaborateurs)    | Intranet, Enquête de satisfaction, accords d'entreprise, entretiens individuels...                                            | 74 % taux de participation à l'enquête Happy@work, en hausse de 2 % par rapport à 2017                                                                                                   |
| <b>Actionnaires</b>                                   | Assemblée Générale, <i>roadshow</i> , rencontres individuelles, questionnaire investissement socialement responsable (ISR)... | Meilleures relations Investisseurs 2018 Valeurs moyennes – Trophée bronze                                                                                                                |
| <b>Propriétaires et investisseurs institutionnels</b> | Site Internet et relation client en ligne, réunions de copropriété, suivi des litiges                                         | Un nombre croissant (+ 76 %) de renouvellement de baux par voie digitalisée                                                                                                              |
| <b>Fournisseurs</b>                                   | Rencontres individuelles, questionnaires, appels d'offres, audits...                                                          | Label Relations Fournisseur responsables renouvelé                                                                                                                                       |
| <b>Pouvoirs publics et collectivités</b>              | Dialogue, concertation, réunions publiques, Comités de pilotage...                                                            | Création de la société d'économie mixte (SEM) pour le projet de construction de Center Parcs Lot & Garonne                                                                               |
| <b>Société civile</b><br>(riverains, associations...) | Groupes/ateliers de travail, réunions publiques, Comités consultatifs, site Internet, partenariats...                         | Enquête publique sur le projet d'extension du Center Parcs Bois France (juillet-août 2019)                                                                                               |

## 4.1.3 Nos principaux risques extra-financiers

En 2018, le Groupe a mené une étude interne pour évaluer ses principaux risques extra-financiers. Chaque risque a été évalué en fonction de son impact, de sa probabilité d'occurrence et de son niveau de maîtrise par les équipes. Les principaux risques extra-financiers sont listés ci-dessous par ordre de priorité :

- enjeux prioritaires : recherche foncière, accès à la ressource en eau dans des zones de stress hydrique, anticipation des conséquences du changement climatique sur l'activité ;
- enjeux forts : maîtrise des risques de pollution de l'eau et de dégradation des milieux naturels, qualité de la relation avec les propriétaires, recrutement et développement des compétences des équipes, gestion des déchets ;

- enjeux importants : qualité de la relation avec nos parties prenantes locales et nos clients, santé et sécurité de nos collaborateurs, maîtrise des consommations et des tarifs de l'énergie.

La stratégie RSE, fondée sur les 3 piliers énoncés plus haut (partie 4.1.1), est structurée de manière à répondre à ces risques RSE par des politiques établies avec les différentes *Business Lines*. L'impact de ces politiques est suivi grâce à des indicateurs de performance (*Key Performance Indicators* – KPI). Elle s'appuie également sur les atouts du Groupe comme l'ancrage des sites sur leur territoire, et leur situation sur des sites en pleine nature ou dans des environnements naturels privilégiés à la montagne, à la mer ou à la campagne.

## 4.1.4 Une gouvernance et des pratiques éthiques et responsables

### 4.1.4.1 Gouvernance mise en place

La politique RSE est pilotée au plus haut niveau de l'entreprise :

- \* au niveau de la Direction Générale : rattachement de la Direction RSE à la DG Groupe ;
- \* au niveau des Comités Tourisme et Immobilier : point d'information semestriel ;
- \* au niveau des Directions Opérationnelles : suivi bi ou trimestriel en Comité de Direction.

- \* formation auprès de salariés exposés à des risques significatifs : personnes en contact avec les collectivités (PVC/IVD), acheteurs, collaborateurs du département Finance ;
- \* élaboration d'une cartographie des risques ;
- \* contrôle comptable ;
- \* pilotage et évaluation de la démarche.

Diffusé en mars 2019, le code de conduite vise à garantir la réputation et l'intégrité du Groupe aux yeux de ses clients, parties prenantes et des collaborateurs. Ce code couvre uniquement le périmètre français à ce jour. La formalisation de nos engagements dans le domaine de l'éthique des affaires a permis de réaffirmer le fait que nous développons une culture d'entreprise qui repose sur l'ouverture : les collaborateurs doivent pouvoir échanger librement idées et informations, solliciter des conseils et signaler des problèmes. Cette ligne de conduite nous permet de servir les intérêts de nos clients, de créer des opportunités pour nos collaborateurs et de générer des profits durables pour nos actionnaires. Le code de l'éthique est annexé au Règlement intérieur que chaque nouvel employé intégrant le Groupe en France s'engage à avoir lu.

### 4.1.4.2 Notre organisation

La Direction RSE et Fondation, rattachée à la Direction Générale est en charge de définir les orientations et actions stratégiques du Groupe en matière de RSE, d'accompagner les Directions Opérationnelles dans la définition et le déploiement des feuilles de route, de réaliser le reporting extra-financier. En 2019, des relais ont été mis en place au sein des différentes Directions et *Business Line* (Pierre & Vacances, Center Parcs, Pierre & Vacances Développement, Achats, PVC/IVD Chine) afin d'animer, suivre et coordonner la mise en œuvre opérationnelle des feuilles de route auprès des équipes et sur le terrain.

### 4.1.4.3 Des pratiques éthiques et responsables

#### Éthique des affaires

##### Contexte

L'éthique des affaires est un engagement important du Groupe et ce notamment quant à son image en tant que leader touristique et à son positionnement en matière d'éthique vis-à-vis de ses clients, collaborateurs, partenaires et fournisseurs. L'entrée en vigueur de la Loi Sapin II a marqué une nouvelle étape dans la volonté du législateur de renforcer la transparence relative à certaines activités économiques et d'étendre son droit de regard sur des activités internationales.

##### Politique et plan d'actions

La Direction Juridique a mis en place, au cours de l'exercice, un plan d'actions visant à renforcer les mesures de prévention et de protection contre le risque de corruption. Ce plan d'actions est piloté par un *Chief Compliance Officer*. Il est présenté animé en collaboration avec les services concernés et présenté au Comité d'Audit une fois par an. Il s'articule autour de 6 exigences :

- \* diffusion d'un code de conduite (ou code éthique) ;
- \* mise en place d'un dispositif d'alerte qui permet aux salariés de signaler une violation des règles d'éthique ainsi que tout comportement représentant une menace ou un préjudice grave pour l'intérêt général ;

La Direction Juridique a choisi de déployer ces actions en France au sein des fonctions centrales (au siège) et des sites d'exploitation Pierre & Vacances et Center Parcs. Le dispositif sera élargi ensuite aux autres pays d'Europe dans lesquels le Groupe opère (Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Espagne) puis en Chine.

Le plan de vigilance du Groupe est traité dans le Plan de vigilance (chapitre 4.8 de la DPEF).

Le dispositif d'alerte a été mis en place en mars 2019. Il comprend une charte de lanceurs d'alerte diffusée aux collaborateurs et l'outil en ligne Whispli garantissant l'anonymat des lanceurs d'alerte. Aucune alerte n'a été émise au cours de l'année.

##### Résultats

- \* 50 salariés ont bénéficié d'une sensibilisation au code de l'éthique via une formation en présentiel.

#### Évasion fiscale

##### Contexte

Le Groupe n'est implanté dans aucun pays à fiscalité privilégiée. Conformément aux exigences de la Loi Sapin II, le Groupe a défini sa politique fiscale s'articulant autour de 4 piliers :

- \* la conformité fiscale ;
- \* la transparence fiscale ;
- \* la gestion du risque fiscal ;
- \* l'assistance aux opérationnels.

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

D'engager pour un tourisme responsable

### Politique et plan d'actions

#### La conformité fiscale

L'activité du Groupe en Europe et en Chine génère des impôts et des taxes significatifs de toute nature (impôt sur les sociétés, impôts locaux, droits de douane, droits d'enregistrement, charges sociales, etc.).

La Direction Fiscale du Groupe veille à ce que les différentes *Business Lines* respectent l'ensemble des lois, réglementations et traités internationaux en vigueur. Cela se matérialise par le dépôt des déclarations fiscales requises ainsi que le paiement des impôts dus en temps utile. Par ailleurs, le Groupe assure une veille des évolutions des règles fiscales.

#### La transparence fiscale

Le Groupe respecte les normes fiscales internationales de l'OCDE ainsi que le CBCR (*Country by Country Reporting*), l'obligation de déclaration pays par pays, en matière de prix de transfert issue de la loi de finances.

#### Gestion du risque fiscal

La Direction Fiscale est supervisée par le Directeur Financier Groupe sous la responsabilité de la Directrice Générale Adjointe Groupe. Les risques fiscaux sont gérés de manière à préserver la réputation du Groupe, ce qui implique de :

- satisfaire à toutes les réglementations applicables et de s'acquitter du paiement des impôts ;
- réduire les risques fiscaux par une veille fiscale et de recourir à des conseils externes le cas échéant ;
- suivre attentivement les contrôles et litiges fiscaux.

Par ailleurs, les impacts de la politique fiscale sont étudiés et discutés en Comité d'Audit.

#### Assistance aux opérationnels

La politique fiscale du Groupe est totalement intégrée à l'activité et au développement du Groupe. Ainsi, la Direction Fiscale est organisée autour d'une équipe centrale qui travaille en étroite collaboration avec les équipes opérationnelles pour veiller à la bonne mise en œuvre de sa politique et en conformité avec les différentes réglementations.

### Respect des droits humains

#### Contexte

La sous-traitance de service du secteur du tourisme (particulièrement dans le domaine de la propreté) et de la construction peut comporter des risques en matière de droits de l'homme liés notamment aux conditions de travail, à la santé et à la sécurité.

#### Politique et plan d'actions

Dans la sphère directe de ses activités, le Groupe s'engage à protéger les droits de l'homme. Le Code éthique est fondé sur le respect de la Déclaration Universelle des Droits de l'homme des Nations Unies et des textes fondateurs de l'Organisation Internationale du Travail. Les principes essentiels guidant les actions du Groupe sont :

- le respect des lois et des règlements ;
- le respect de la personne ;
- le respect de l'environnement ;
- le respect des intérêts supérieurs du Groupe PVCP.

Le code éthique rappelle que chaque collaborateur doit exercer ses fonctions avec intégrité, transparence, loyauté et responsabilité, dans l'intérêt du Groupe.

L'enjeu des droits humains est également intégré dans les questionnaires RSE envoyés à nos fournisseurs et traité dans le plan de vigilance.

### Règlement général sur la protection des données (RGPD)

#### Contexte

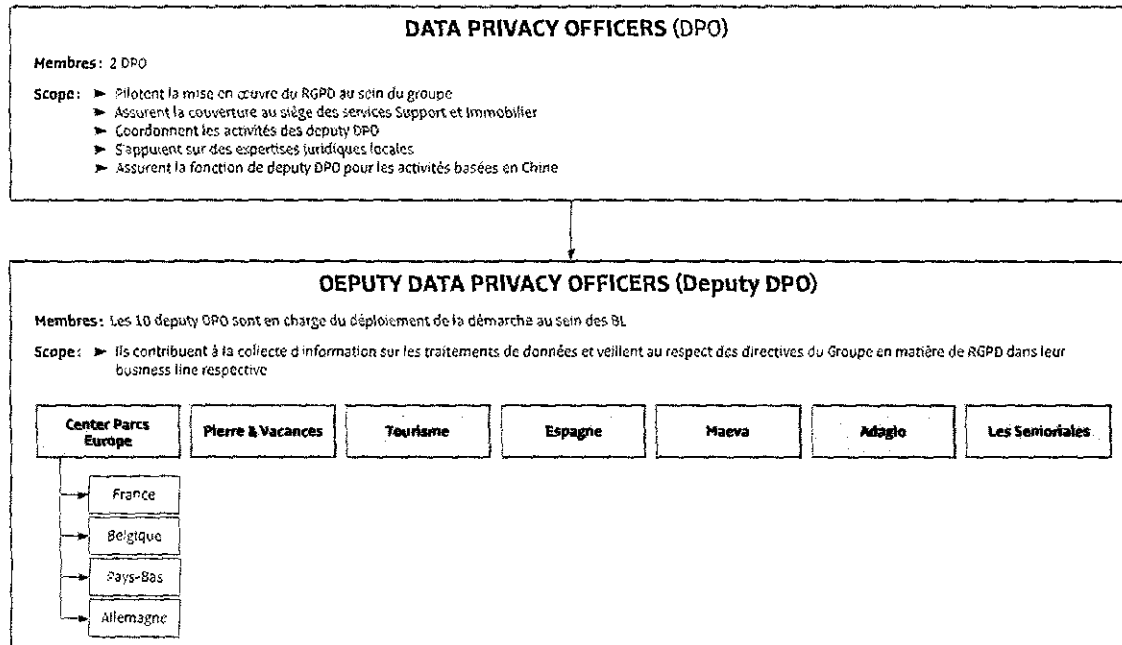
La nouvelle réglementation relative à la protection des données a impacté la nature des réclamations de nos clients et prospects. Mieux informés sur leurs droits, ces derniers formulent des demandes plus documentées et plus précises qu'auparavant. Le cadre légal RGPD entré en vigueur en mai 2018, visant à protéger les individus en garantissant une utilisation respectueuse de leurs données, a été l'opportunité pour le Groupe de revoir les process mis en œuvre en interne afin que l'utilisation des données personnelles de ses clients et de ses salariés reste supervisée et durable. Il a nécessité des adaptations de certains métiers du Groupe sur les questions liant la donnée, la sécurité et les droits des personnes.

#### Politique et plan d'actions

Une politique RGPD a été élaborée afin d'intégrer l'approche « Protection des données » sur tout le cycle de vie de la donnée dans le but de garantir la conformité, tant avec le Règlement Général qu'avec les législations locales, partout où nous sommes présents.

## Gouvernance et organisation

Basée sur le principe de subsidiarité, une organisation dédiée a été mise en place pour assurer la gouvernance des sujets RGPD : une équipe de 2 Data Privacy Officers (DPO) s'appuie sur 10 Deputy DPO, référents pour adresser les diverses activités :



Au cours de l'exercice, les DPO ont mis en place le process privacy by design, largement adoptée par les chefs de projet, et qui permet d'intégrer les contraintes RGPD dès l'amont d'un nouveau service ou projet à destination des clients ou des collaborateurs. Dans ce contexte des analyses Privacy Impacts Assessment (PIA) ont également été lancées pour évaluer les risques de préjudice à l'encontre des personnes en fonction de l'utilisation faite de leurs données. Les premières PIA réalisées ont porté à la fois sur des activités existantes, mais aussi sur deux projets essentiels pour le Groupe, la plateforme de gestion des consentements ainsi que le futur espace de stockage des données.

Les DPD mènent des audits sur site afin de s'assurer de la conformité des pratiques avec la réglementation et ont défini un plan d'audit cyclique.

Cette organisation structurée autour des DPO et Deputy DPO est complétée par deux instances de gouvernance :

- le Data Privacy Committee, qui définit les directives RGPD du Groupe. Il se réunit 4 à 6 fois par an ;
- le Data Privacy Executive Committee, qui fait arbitrer aux membres du COMEX quand nécessaire la politique et leur donne de la visibilité sur l'avancement de la démarche. Il se réunit 2 à 3 fois par an.

Le siège du Groupe étant basé en France, le Groupe a désigné la CNIL comme chef de file des autorités de contrôle européennes.

## Résultats

Au cours de l'année, un panel d'outils a été déployé pour assurer la mise en œuvre de cette politique. Ces outils sont disponibles sur les Intranets Groupe dédiés aux collaborateurs ou celui réservé aux Deputy DPO et membres des Comités Data Privacy. Ces bibliothèques de documents sont mises à jour régulièrement par les DPO.

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Faire du développement durable un levier au service de l'expérience client

| Domaines                                | Livrables/documents diffusés à l'ensemble du Groupe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Communication auprès des collaborateurs | <ul style="list-style-type: none"> <li>Une vidéo de présentation « Pour tous savoir du RGPD, ses objectifs et ses principes » diffusée à tous les salariés du Groupe</li> <li>Une présentation générale du RGPD</li> <li>Une newsletter présentant les chantiers aboutis et engagés</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Process métiers                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Modèles pour les contrats de sous-traitants</li> <li>Process de réaction en cas de contrôle CNIL</li> <li>Processus d'alerte – Failles et contrôle</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Bonnes pratiques                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Guides d'utilisation sectoriels détaillant les grands principes du RGPD appliqués aux métiers des services CRM et Marketing, RH et Ventes indirectes</li> <li>Guide de réponses à destination du service Relations Clients</li> <li>Guide des bonnes pratiques « Garantir la sécurité physique des pièces et des documents »</li> <li>Privacy by Design</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                         |
| Formation                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>2 formations destinées aux managers : <ul style="list-style-type: none"> <li>formation sur le process Privacy by Design qui permet d'intégrer les contraintes RGPD dès l'amont d'un nouveau service ou projet à destination des clients ou des collaborateurs, dispensée à l'ensemble de l'équipe Marketing Pierre &amp; Vacances Center Parcs France (8 participants) ;</li> <li>formation sur le process de réponse aux droits des personnes dispensée aux équipes Call Centers, Relations Clients et CRM en France, aux Pays-Bas, en Belgique et en Allemagne (45 participants).</li> </ul> </li> </ul> |

## 4.2 Faire du développement durable un levier au service de l'expérience client

En créant la station de ski d'Avoriaz en 1967, Gérard Brémont contribue à fonder une station singulière qui se démarque par sa conception en étant entièrement piétonne et pleinement intégrée au paysage grâce à son architecture mimétique. Cette innovation s'accompagne de l'invention du concept de résidence de tourisme.

### 4.2.1 Innover en faveur de la satisfaction client

#### Contexte

La démarche novatrice initiée depuis 50 ans se poursuit : l'innovation constitue l'un des 4 piliers de la stratégie Tourisme du Groupe. Un département Innovation a été créé spécifiquement cette année à l'échelle du Groupe. Au même titre que l'ensemble des services du Groupe, sa mission est d'améliorer la satisfaction des clients et d'enrichir l'offre.

#### Politique et plan d'actions

Le Groupe met le client à une place centrale pour améliorer l'expérience client, personnaliser la relation et fluidifier le parcours.

L'objectif est d'identifier les étapes du parcours clients qui nécessitent d'être améliorées, puis d'explorer les solutions possibles pour résoudre les problèmes identifiés.

#### Un éco-système innovant pour améliorer la satisfaction client

Pour soutenir cette politique, la Direction de l'Innovation du Groupe a identifié 2 missions clés :

- coopérer avec des start-ups pour construire un parcours client personnalisé et fluide ;
- diffuser l'innovation, construire une communauté d'innovateurs au sein du Groupe et dans l'ensemble des départements.

Les start-up sélectionnées fournissent de nouveaux services qui génèrent de la satisfaction client (innovation dans les services ou dans les produits). Après 9 mois, 11 expérimentations (*Proof of Concept*) ont été lancées. Certaines de ses expérimentations contribuent à améliorer l'impact de notre politique RSE :

- \* la start-up ADDOCK développe une solution permettant aux clients de réserver des activités locales en temps réel (en cours de test avec maeva.com) enrichissant par-là même l'offre client par des activités en lien avec les territoires ;
- \* Mapsindoors est un système de géolocalisation permettant aux clients se repérer plus facilement dans les Center Parcs grâce à une carte digitale intégrée à l'application Center Parcs. Cette innovation est à l'essai sur le Center Parcs le Bois aux Daims. Les clients utilisateurs, se situant mieux dans le parc, découvrent plus facilement la richesse du site naturel et sa biodiversité.

Cette démarche de partenariat avec des start-up a été facilitée par la création en janvier 2019 de la communauté d'innovateurs, qui a pour vocation de faire émerger des services et produits innovants pour les clients et de diffuser l'innovation au sein de l'ensemble des métiers du Groupe.

La diffusion de l'innovation au sein du Groupe a débuté par la mise en place des « Petit déj de l'innovation » dans le but d'accueillir les employés du siège aux approches innovantes en faisant notamment appel à des intervenants extérieurs qui présentent de nouvelles façons de travailler sur l'innovation.

## Piloter la satisfaction client

Chaque Business Line met en place un process afin d'évaluer et piloter la satisfaction client. Le traitement des questionnaires satisfaction clients réalisé chaque semaine permet de suivre le Net Promoter Score <sup>(1)</sup> (NPS), l'intention de retour et la satisfaction globale. Ce travail est complété par une analyse réalisée par la social room (responsable des interactions avec les clients sur les réseaux sociaux) sur les notes déposées en ligne. Un reporting mensuel est envoyé aux sites afin de partager les axes de satisfaction et d'amélioration avec les collaborateurs des sites.

## Résultats

La satisfaction des clients est en nette hausse :

- \* Net Promoter Score (NPS) Pierre & Vacances (ensemble des marques PV, Premium, Villages, Maeva) : 21,3 % (en progression par rapport à l'année précédente : 15,10 %) ;
- \* NPS Center Parcs : 3,2 % (en hausse par rapport à 2017/2018 : 1,80 %).

En 2019, 123 sites du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs se sont vu décerner l'Attestation d'Excellence TripAdvisor (1 Center Parcs, 40 résidences Pierre & Vacances, 80 résidences partenaires et 2 résidences en multipropriété), distinction qui honore les établissements du monde entier qui offrent un service de qualité sur la durée.

## Personnaliser la relation avec nos clients propriétaires

La relation de confiance que nous instaurons avec nos propriétaires est essentielle à la pérennité de notre business model. Au-delà de la rentabilité de leur investissement, leurs attentes portent sur une meilleure fluidité dans le relationnel avec le Groupe. La Direction des Propriétaires a mis en place une organisation spécifique : d'une part une équipe implantée au siège gère les demandes des propriétaires relatives à leur bien (renouvellement des baux, rénovation, relation propriétaires) et d'autre part des syndics, implantés localement, qui ont en charge la gestion d'une partie des copropriétés exploitées par le Groupe.

Des efforts importants ont été réalisés pour améliorer la satisfaction des propriétaires vis-à-vis de :

- \* la réactivité du Groupe sur leurs requêtes tout au long de la vie du bail ;
- \* l'organisation de leurs séjours ;
- \* le traitement des litiges ;
- \* la fluidification de la procédure lors du renouvellement de bail via la plateforme digitale.

Aujourd'hui, 93 % des propriétaires ont créé leur compte en ligne et 30 % des baux ont été renouvelés par voie numérique au cours de l'année (contre 17 % en 2017/2018).

## Résultats et KPI

Satisfaction des propriétaires :

- \* 1,9 jour de délais de traitement des litiges propriétaires (1,8 jour en 2017/2018) ;
- \* volume des litiges propriétaire (nombre de litiges comparé au nombre total de propriétaires) : 1,40 % (baisse de 0,15 % par rapport à l'année 2017/2018 ; soit 46 litiges en moins) ;
- \* taux de renouvellement des baux : 83 % – nota : résultat basé sur une estimation pour un site dont les opérations sont toujours en cours. (76 % en 2017/2018).

Au-delà de la satisfaction du client lors de son séjour, le Groupe travaille à garantir sa sécurité dans un contexte de risques identifiés comme élevés par les autorités européennes.

## Assurer la sécurité de nos clients

Dans un contexte de sécurité renforcée en France, Center Parcs a poursuivi la démarche de certification des sites français. Au cours de l'exercice le site de Villages Nature® Paris a obtenu le label « Sécuri-Site » qui certifie la mise en place d'un dispositif de sécurité complet, à l'intérieur du parc comme aux abords du site ainsi que la collaboration étroite avec les autorités locales. Délivrée par l'État et basé principalement sur la prévention, l'échange de renseignements et la préparation à la gestion de crise, ce partenariat s'est renforcé par la réalisation d'exercices de sûreté communs.

Le Groupe veille à la sécurité de ses clients sur sites, via notamment la mise en place de normes ISO 14001 sur les sites Center Parcs et la démarche sécurité sur Pierre & Vacances. Le taux de sinistralité est de 0,006 % sur Pierre & Vacances et de 0,001 % sur Center Parcs. Ce taux de sinistralité correspond aux sinistres liés à des dommages corporels impliquant la responsabilité civile (au-dessus de la franchise) rapportés au nombre de clients Center Parcs et au nombre de logements occupés pour Pierre & Vacances.



(1) Le Net Promoter Score correspond à la différence entre le nombre de « promoteurs » et le nombre de « détracteurs » lorsque l'on pose la question « recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille ? ».

## 4.2.2 Proposer une expérience client tournée vers la nature et les territoires

### Contexte

Depuis plus de 50 ans le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'attache à mettre l'expérience client au cœur de son offre pour que « les vacances soit la plus belle des expériences ». Notre clientèle, composée à 80 % de familles <sup>(1)</sup>, est à la recherche de vacances lui permettant de se reconnecter à ses proches, mais aussi de découvrir la région tout en préservant l'environnement.

Les résidences et villages Pierre & Vacances sont localisées dans des destinations très variées, souvent au cœur d'environnement naturel (montagne, bords de mer, campagne) et les domaines Center Parcs dans des espaces forestiers. 70 % des sites Center Parcs sont couverts par des espaces verts ou forestiers tel que le Center Parcs Allgäu ouvert en octobre 2017 et implanté au pied des Alpes bavaroises. Le Groupe veut mettre en valeur ce capital naturel et inciter ses clients à découvrir les richesses locales.

### Politique et plan d'actions

Développer les activités ludiques et pédagogiques orientées vers la nature et les territoires fait partie des objectifs des marques Pierre & Vacances et Center Parcs. Les équipes proposent seules ou avec des associations des actions liées à la nature. Le Groupe propose également des activités de découverte du territoire via le relais des offices du tourisme sur les Center Parcs et le développement de la plateforme RendezvousCheznous pour la marque Pierre & Vacances.

#### Valoriser le patrimoine naturel et sensibiliser les clients à la préservation de l'environnement

En 2019, Pierre & Vacances a élargi sa gamme d'activités Nature grâce à l'animation « Jardinier » destinée aux enfants âgés de 3 à 5 ans pour les Club Enfants des villages Pierre & Vacances. Le Groupe a installé des ruches pédagogiques afin de montrer l'importance de la protection des abeilles qui est une espèce en voie d'extinction, essentielle à la préservation de la biodiversité.

Center Parcs continue également à étoffer son programme d'animation « Wanna be/Quand j'serai grand je serai... » avec des activités autour des métiers en lien avec la nature « gardien de la forêt, photographe ou soigneur animalier... ». D'autres activités nature sont également proposées en partenariat avec des associations locales avec l'objectif de proposer au moins une activité Nature par parc d'ici 2022. Enfin, la présence de petite ferme sur chaque site est également l'occasion de sensibiliser les enfants et leur famille au respect des animaux et de leur environnement.

#### Une attention particulière portée au bien-être animal

Au cours de l'année un état des lieux des pratiques et des recommandations ont été élaborés en partenariat avec deux écoles vétérinaires. Ce travail a abouti à la formation des équipes Kid's Farm de l'ensemble des Center Parcs France visant à harmoniser et améliorer les pratiques pour prendre soin des animaux tout en s'inscrivant dans l'amélioration continue de notre système de management des risques opérationnels.

#### Valoriser les attraits touristiques locaux et développer des partenariats pour enrichir l'offre d'activités

En janvier 2019, le Groupe a acquis la marketplace RendezvousCheznous qui propose un panel de 1 400 activités authentiques en France, avec lequel Pierre & Vacances coopérait. Grâce à ce rachat, la marque dispose des compétences, en interne, pour proposer à ses clients de découvrir la France « autrement », grâce à des habitants du cru, véritables ambassadeurs de leur région et de leur savoir-faire, qui partagent des expériences – gastronomie, œnologie, artisanat, métiers d'art, sport, etc.

#### Sensibilisation des clients aux éco-gestes pendant le séjour

Pierre & Vacances a déployé des stickers « éco-gestes » dans l'ensemble des hébergements Pierre & Vacances en France et en Espagne afin de sensibiliser ses clients au tri des déchets, à fermer les fenêtres si le chauffage ou la climatisation est allumée, préserver l'eau, etc. Le renforcement des standards de marque sur le volet RSE permet également d'intégrer ces critères dans sa démarche de service (utilisation de produits d'entretien éco-labellisés, utilisation de vaisselle réutilisable ou à défaut en carton ou biodégradable pour les séminaires, possibilité de composter les déchets organiques sur certains sites...).

(1) Les familles représentent 78 % de la clientèle sur les sites PV France et Antilles (données issues de l'IQS) et 81 % sur les sites Center Parcs Europe.



## Promouvoir une alimentation durable, lutter contre le gaspillage alimentaire et l'usage du plastique à usage unique

Sur les domaines Center Parcs et les villages Pierre & Vacances, une offre de restauration est proposée par des prestataires externes ou gérée en direct (notamment sur deux Center Parcs et sur les sites Pierre & Vacances en Espagne). Le Groupe incite les partenaires à intégrer et développer l'offre de produits locaux ou issus de l'agriculture biologique dans les restaurants et commerces alimentaires en s'appuyant sur la labellisation Clef Verte. Il travaille également à lutter contre le gaspillage alimentaire et à réduire l'utilisation des produits plastiques à usage unique. Sur le site de Villages Nature® Paris, le restaurant PUR etc. met en avant une alimentation respectueuse de l'environnement (pauvre en viande), en partenariat direct avec les producteurs locaux et une large gamme de produits bio, sans gluten et sans lactose.

En cohérence avec la démarche environnementale du site et la loi EGALIM pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire et une alimentation saine, durable et accessible à tous, l'épicerie de Villages Nature® Paris a remplacé l'ensemble des produits plastique à usage unique (assiettes, couverts, touillettes) par des produits en bois ou bambous. Cette pratique sera étendue au cours de l'exercice sur l'ensemble des sites du Groupe.

Au sein de Pierre & Vacances, un travail a été mené en partenariat avec notre prestataire restauration Restoleil sur le buffet de petit-déjeuner de la résidence de Brannville afin de privilégier les grands contenants au détriment des petites portions individuelles. Depuis avril 2019, les confitures, pâte à tartiner, beurre sont désormais proposés en grande quantité sur le buffet.

La politique d'achats responsables vise à mettre en place une relation privilégiée avec ses fournisseurs dont la performance RSE est étroitement liée à celle du Groupe. À titre d'exemple, dans le cadre des activités de restauration sur ses sites, le Groupe et ses partenaires sont engagés à abandonner d'ici 2025 les œufs et ovoproduits de poules élevées en cage, pour l'ensemble de ses sites, dans tous les pays où le Groupe est implanté, et à utiliser ainsi exclusivement des œufs et ovoproduits issus d'élevages plein air ou au sol ou des alternatives aux œufs.

## Résultats

- Des activités Nature sont proposées sur 24 sites Center Parcs (soit 92 % de nos sites).
- 4 586 enfants inscrits aux activités Nature sur les 7 Villages Pierre & Vacances ayant mis en place ces animations.
- Interdiction des pailles plastique dans les 6 Center Parcs implantés en Allemagne.



# 4.3 Créer de la valeur pour les territoires

## 4.3.1 Privilégier une stratégie immobilière à impact réduit et une exploitation respectueuse de la biodiversité

### Contexte

La diminution de la surface foncière disponible constitue l'un des risques extra-financiers majeurs identifiés par le Groupe, du fait de la pression foncière et des exigences du Groupe sur l'implantation des sites. Le Groupe déploie une stratégie immobilière adaptée à ces contraintes en poursuivant son développement dans ses pays d'implantation (France, Pays-Bas, Belgique, Allemagne, Espagne) et sur de nouveaux territoires (en Chine et en Europe).

### En phase de conception

#### Politique et plan d'actions

Le Groupe a déployé une stratégie de développement autour de 3 axes :

- élargir l'offre touristique Pierre & Vacances en s'appuyant sur la croissance externe (*asset light*) via les franchises et le *management contract* (ou contrat de gestion) et la commercialisation de sites partenaires. L'objectif fixé par Pierre & Vacances Tourisme développement international est d'atteindre 300 résidences partenaires, franchisés ou en *contract management* en 2022 ;

- capitaliser sur le parc immobilier existant en rénovant notre parc touristique (3 projets de rénovation livrés durant l'exercice : Hoch Sauerland, De Haan and Zandvoort) et en lançant des projets d'extension sur certains sites (Center Parcs Bois Francs, Villages Nature®) ;
- choisir des terrains déjà artificialisés et ayant une richesse limitée en matière de biodiversité afin de réduire l'impact environnemental des projets immobiliers : rénovation lourde des bâtiments existants... Concrètement, lors de la recherche de nouveaux terrains par les équipes de développement immobilier France ou immobilier BNGC (Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Chine), les sites déjà artificialisés comme les friches militaires nombreuses en Allemagne ou les espaces en partie aménagés (ex. parkings dans les stations de montagne) sont particulièrement considérés pour de futurs développements. Par ailleurs, un pré-diagnostic environnemental ou une cartographie est réalisé sur les projets en développement (offrant une capacité supérieure à 100 unités de logements et situés en zone naturelle) afin de considérer ces aspects dans le choix des sites. Enfin, la rénovation de bâtiments existants est un axe fort de développement à venir.

Ces deux derniers axes sont pris en charge par 2 équipes de développement immobilier, PVD pour la France et l'équipe Construction Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Chine.

Plusieurs projets de construction sont en phase de développement :

Cette année, 6 des 9 projets en développement sur des zones naturelles ou non construites de plus de 100 logements (Center Parcs Lot & Garonne, l'extension de Villages Nature®, l'extension de Center Parcs de Bois Francs, Center Parcs Jura, Center Parcs Saône et Loire, Center Parcs de Roybon) ont fait l'objet d'une étude environnementale préalable, et allant au-delà des obligations légales. Les deux autres concernés : La nouvelle résidence premium de Belle Dune : l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) sur laquelle la résidence sera implantée a été confié au Syndicat Mixte Baie de Somme – Grand Littoral Picard qui a pris en charge l'ensemble des demandes administratives relatives aux nouveaux aménagements prévus sur cette zone. Aucune étude environnementale n'a, dans ce contexte, été commanditée par le Groupe pour ce projet. Quant au projet de Téléphérique sur Avoriaz : le terrain situé dans la station a été identifié par la commune de Morzine- Avoriaz pour un aménagement touristique. Une étude environnementale a ainsi été menée par la commune de Morzine Avoriaz dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme. De la même manière, pour le projet d'Aime-la-Plagne, en cours de montage, une étude d'impact a été réalisée dans le cadre de la Zone d'aménagement et de l'Unité Touristique Nouvelle. Par ailleurs, ces deux projets en montagne se situent sur des zones en partie artificialisées, sur des parkings et des bâtiments existants, réduisant grandement la part de surface artificialisée par la construction de ces projets immobiliers : + 36 % la surface supplémentaire de terrain artificialisée pour le projet pour le Téléphérique, et à + 6 % pour le projet d'Aime-la-Plagne. Quant à la prochaine résidence de Deauville « Bâtiment des Douanes » et au projet de Capella à Avoriaz, il s'agit de rénovation lourde de bâtiments existants, n'induisant aucune artificialisation supplémentaire.

Par ailleurs, la politique asset light du Groupe se concrétise avec le projet d'ouverture d'un nouveau village Center Parcs en Belgique. Signé en contrat de gestion, ce parc nommé Terhills Resort comprendra 250 villas situées dans un cadre naturel. Il ouvrira au printemps 2021.

## Résultats

- \* 191 résidences commercialisées par nos plateformes (+ 29 % par rapport à l'année dernière).
- \* 6 pré-diagnostic environnementaux ou cartographie des enjeux réalisés sur 9 projets à l'étude concernés.

## En exploitation

### Politique et plan d'actions

En phase exploitation, le Groupe déploie une politique de sécurité environnementale et des standards en la matière sur les sites Center Parcs Pierre & Vacances visant zéro pollution accidentelle sur le milieu naturel. Afin de favoriser le développement de la biodiversité sur ces sites, Center Parcs s'est fixé comme objectif de se doter d'un plan de gestion différencié des espaces verts comprenant un état des lieux de la biodiversité pour tous les sites d'ici 2022 et des mesures adaptées pour chaque site (fauche tardive, choix des espèces, méthode d'entretien adaptée en fonction de la vocation de chaque espace, suppression des produits phytosanitaires).

### Faire de la biodiversité un atout de nos sites

Au cours de l'exercice, 2 sites Center Parcs aux Pays-Bas (De Kemperveen et De Eemhof) ont réalisé en partenariat avec l'université des sciences appliquées de Bois-le-Duc (Pays-Bas), un premier diagnostic biodiversité. Cet état des lieux a permis d'élaborer une méthodologie de calcul d'un score biodiversité portant sur les critères suivants : le nombre d'espèces présentes sur le parc et l'index biodiversité (calculé sur base de la richesse et la diversité des espèces, la présence d'espèces de référence de la région, les espèces rares ou en voie de disparition, les espèces protégées et le management de l'intensité de la biodiversité). Cette méthodologie standardisée sera répliquée dans 8 Center Parcs en Europe au cours de l'année 2019/2020 dans l'objectif d'avoir une évaluation précise de l'état de la biodiversité de nos parcs, afin de pouvoir mettre en œuvre des actions de protection adéquates. L'objectif est que cette approche soit déclinée sur l'ensemble des Center Parcs d'ici 2022.

## Résultats

- 58 % des sites Center Parcs disposant d'un plan de gestion différencié complet.
- Score biodiversité de 6,2/10 sur les 2 Center Parcs analysés.

## 4.3.2 Co-construire les nouveaux projets avec les partenaires locaux et les riverains

### Contexte

L'acceptabilité locale de nos projets de développement est un des enjeux majeurs pour le Groupe qui, par ailleurs, a l'ambition de créer de la valeur dans les territoires. Dans le cadre de nos projets de développement, cette volonté d'ancrage local se traduit par une coopération étroite avec les partenaires publics et privés très en amont. Pour chaque projet de développement, une organisation et un plan de concertation sont élaborés spécifiquement en fonction du cadrage réglementaire national, des caractéristiques du projet et du contexte local.

### Politique & plan d'actions

La concertation a pour but d'informer la population voisine du projet, d'accompagner sa bonne intégration dans le tissu économique local et d'apporter des adaptations au projet le cas échéant.

Pour les projets immobiliers de taille conséquente (plus de 100 logements) à forts enjeux environnementaux, une consultation locale allant au-delà des exigences réglementaires est systématiquement mise en place au moins 6 mois avant le dépôt des demandes d'autorisation.

#### Center Parcs Lot & Garonne – un travail en collaboration avec les acteurs locaux

L'année 2018/2019 été consacrée à affiner et boucler le montage économique des locaux de loisirs et de services du domaine (Centre village/équipements centraux) qui a pris la forme d'une société d'économie mixte locale (SEML) dans le cadre d'un partenariat « public/privé » rassemblant les collectivités territoriales (Région Nouvelle Aquitaine, département de Lot-et-Garonne, communauté de communes des Landes de Gascogne, la banque des territoires (Caisse des dépôts) et le Groupe PVCP. Cette SEML sera la propriétaire de ces équipements centraux et les confiera au Groupe dans le cadre d'un bail commercial de longue durée, moyennant un loyer ferme et révisable. Ces démarches se sont concrétisées par la signature d'un accord définitif entre les différents partenaires en juillet 2019. Cet accord a permis de signer, le même jour, la promesse de VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) par le Groupe PVCP à la SEM.

Assurer un dialogue continu avec nos parties prenantes est une étape fondamentale de notre processus de développement qu'il s'agisse des projets immobiliers des équipes construction France ou BNGC (Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Chine). Ce dialogue est adapté à chaque pays, et au type de projet.

| Nom du projet                                                                     | Description du projet                                                                                                                    | Type de concertation                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Yixing, province du Jiangsu (Chine)                                               | 144 unités d'hébergement dont 50 % sont des appartements<br>Développement via le <i>contract management</i>                              | Travail avec les autorités locales                                                                                                                                                                                                                       |
| Telephérik, Avoriaz (France)                                                      | 7 500 m <sup>2</sup> pour 163 unités de logements                                                                                        | Concertation avec la mairie, les représentants des associations de propriétaires et les remontées mécanique                                                                                                                                              |
| Projet d'Aïme-la-Plagne (France)                                                  | Construction d'un hôtel (nouveau concept d'hébergements touristique <i>lifestyle</i> intégrant une offre de services et de restauration) | Étude de la faisabilité économique du projet d'ensemble de la ZAC Aïme 2 000 avec la collectivité locale et différents partenaires possibles, concertation avec les parties prenantes locales (association de propriétaires...)                          |
| Projet d'extension de Villages Nature®, Île-de-France (France)                    | 242 nouveaux cottages                                                                                                                    | Une concertation pendant la phase 1 du développement (avant l'ouverture du site en 2016) et enquête publique durant l'été 2019                                                                                                                           |
| Projet d'extension du domaine de Center Parcs des Bois Francs, Normandie (France) | 322 nouveaux cottages                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 concertation volontaire menée au printemps 2019</li> <li>comprenant 5 réunions publiques et un dossier détaillant le projet disponible en mairie et en ligne</li> <li>1 enquête publique en été 2019</li> </ul> |

### Résultats

7 des 9 projets en développement en France de plus de 100 unités (Center Parcs Lot & Garonne, Pierre & Vacances Aïme-La-Plagne, Pierre & Vacances Belle Oune, Telephérik Avoriaz, Extension de Center Parcs des Bois Francs, Extension de Villages Nature®, Center Parcs Jura, Center Parcs Saône & Loire, Center Parcs Isère) ont fait l'objet d'une concertation adaptée au contexte local.

#### Projet en Saône & Loire, Jura et Roybon

Concernant le projet de Center Parcs du Jura, le contentieux sur le Plan Local d'Urbanisme n'est pas clos : la communauté de communes, compétente en matière d'urbanisme, ayant décidé de faire appel du jugement du tribunal administratif. Dans l'attente d'une audience qui interviendra au mieux en 2020, le projet reste suspendu à cette décision.

Pour le projet de Saône-et-Loire, le PLU est devenu définitif au cours du mois de septembre 2019, à la suite du rejet par la cour administrative de la procédure d'appel engagée par les opposants. Le Groupe est maintenant en mesure de poursuivre la concertation avec l'ensemble des parties prenantes et se rapprocher des

collectivités territoriales pour réétudier les conditions techniques et financières dans lesquelles le projet pourrait se réaliser.

Quant au développement d'un Center Parcs en Isère, à Roybon, en avril 2019, la Cour Administrative de Lyon a ordonné une expertise environnementale qui à la clôture de l'exercice n'a pas débuté.

### 4.3.3 S'engager en faveur de l'économie locale

#### Contexte

Au-delà d'être un simple opérateur touristique, le Groupe souhaite se positionner comme un acteur au service de l'économie locale. Nos plus grands sites, de la marque Center Parcs, emploient jusqu'à 600 personnes pour offrir l'ensemble des activités de loisirs, les services de restauration et d'entretien. Environ 200 personnes sont employées par Center Parcs parmi de nombreux domaines comme à Bispingen (Allemagne) avec un effectif moyen de 286 personnes et à Villages Nature® avec 209 personnes en moyenne. Les sites Center Parcs sont principalement implantés dans la campagne ou en zone rurale, majoritairement éloignés de grands centres d'emplois. Le Groupe est donc très dépendant de la qualité et de la disponibilité de la main-d'œuvre locale et en même temps pourvoyeur d'activités et d'emplois sur l'ensemble de sa chaîne fournisseurs.

#### Politique et plan d'actions

Le développement de l'économie locale fait partie intégrante de la politique RSE du Groupe. En phase construction, le Groupe privilégie les entreprises locales. En amont de l'ouverture, les collaborateurs travaillent conjointement avec les acteurs économiques locaux (Département, Région, Pôle Emploi) pour communiquer sur les offres d'emploi à pourvoir sur le site et forment les employés afin qu'ils disposent des compétences adaptées aux métiers du tourisme.

#### En phase construction

Pour le Center Parcs Lot & Garonne actuellement en construction, des actions sont menées afin de favoriser l'économie locale, en amont de la livraison du projet. Après la phase d'information et d'implication des parties prenantes, le Groupe a initié un travail étroit avec les entreprises du bâtiment et leurs chambres consulaires afin d'anticiper la phase de construction. Les premiers marchés ont été attribués dans le cadre des travaux de VRD (voiries, réseaux divers) préalables à la construction des hébergements et équipements centraux, et en vue du démarrage des travaux de cottages fin 2019. Au 30/09, plus de 80 % des marchés attribués l'ont été à des entreprises de la Région.

Deux ans avant l'ouverture du domaine le Comité Emploi s'est réuni pour la première fois. Son rôle étant de préparer les conditions optimum de recherche de salariés en vue de leur formation et recrutement ultérieur.

Parallèlement, PVCP, la communauté de communes, le Département du Lot & Garonne ont mis en place un Comité filière courte en vue de rechercher et mettre en place les futurs partenariats portant sur les approvisionnements en alimentation/restauration, maintenance et entretien, notamment l'exploitation de la ferme animalière.

#### En phase exploitation

Nos sites contribuent à la vitalité du territoire en proposant des emplois à la population locale et en privilégiant les achats auprès d'entreprises locales.

- Les sites développent le lien avec les producteurs locaux, via notamment l'organisation de marché des produits locaux sur plusieurs de nos sites et le magasin de produits locaux localisé au sein du site Center Parcs Bois aux Daims qui propose des produits (spécialités locales...) sourcés auprès de producteurs locaux.

#### L'empreinte socio-économique de Center Parcs Bois aux Daims

Une enquête a été menée par Protourisme en 2019 afin d'analyser les retombées économiques du Center Parcs Bois aux Daims <sup>(1)</sup> en analysant les dépenses réalisées par nos clients en dehors du Center Parcs :

- plus d'1/4 des clients pratiquent des activités hors du Center Parcs ;
- 7 euros dépensés sur le territoire (i.e. la Vienne) par chaque client du Center Parcs en moyenne (majoritairement dans les services et la restauration), soit un montant total de consommation des clients en dehors du Center Parcs dans le département de la Vienne s'élevant à 7,4 millions d'euros en 2017 (TTC) ;
- 520 salariés en 2018, dont plus de la moitié habitant le département ;
- depuis la construction du site jusqu'à la 10<sup>e</sup> année d'exploitation, le Center Parcs Bois aux Daims aura permis d'augmenter 1 400 emplois directs et indirects à l'extérieur du site.

#### KPI

- Achats locaux sur les constructions en Europe (dans un rayon de 150 km autour du site) : 84 % d'achats locaux en phase de construction.
- Achats locaux/Exploitation Center Parcs France (dans un rayon de 150 km autour du site) : 32 % d'achats locaux en phase d'exploitation.

(1) Etude menée en septembre 2018 auprès de 614 répondants.

## 4.3.4 Soutenir les projets d'intérêt général au bénéfice des populations locales

### Contexte

Convaincu que le dynamisme des territoires est un élément clé de la réussite de son modèle, le Groupe a créé en novembre 2017 la Fondation Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs qui a pour vocation de contribuer à la vitalité des territoires et à la création de lien social. Elle soutient exclusivement des acteurs de l'intérêt général (association, fondation...) qui travaillent autour de projets œuvrant dans au moins un des trois domaines d'intervention suivants :

- \* nature et loisirs pour tous ;
- \* culture et mémoires locales ;
- \* insertion sociale et professionnelle.

La Fondation bénéficie d'une dotation de 250 000 euros par an et s'appuie sur le volontariat des collaborateurs et des collaboratrices du Groupe.

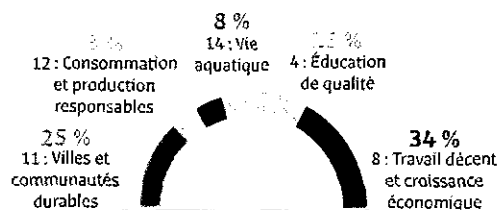
### Politique et plan d'action

Chaque projet soutenu par la Fondation doit se situer dans un périmètre de 50 km autour d'un des sites touristiques du Groupe. Cette forte proximité géographique permet au Groupe d'impliquer les salariés du Groupe autour d'actions locales concrètes, sur un territoire qu'ils habitent, qu'ils affectionnent et pour lequel ils souhaitent se mobiliser.

En 2018/2019, la Fondation a soutenu 12 projets (dont près de 50 % été déjà financé en 2017/2018) auxquels elle a alloué en moyenne 20 000 euros. Elle a solidifié ses actions et poursuivi la dynamique de création de synergies locales initiées avec les associations et les salariés.

Par ce soutien financier, la Fondation contribue aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies :

ODD adressés par les projets soutenus par la Fondation



Pour accompagner cette stratégie, la Fondation a développé, cette année, les outils de communication suivants :

- \* un site Internet dédié aux actions de la Fondation : [fondation.groupepvc.com](http://fondation.groupepvc.com) ;
- \* un clip présentant la Fondation, sa mission et ses thématiques ;
- \* des outils internes permettant aux salariés de s'approprier l'identité de la Fondation et les processus de sélection des projets.



## Résultats

Parmi les 12 projets soutenus par la Fondation en 2018/2019, nous citerons les 4 projets suivants emblématiques des actions menées :

| Nom du projet soutenu                              | Localisation                                                         | Ambition                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Synergies locales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nombre de collaborateurs impliqués                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Akindo/Work hard Chill hard</b>                 | À Lommel en Belgique, à proximité de Center Parcs De Vossemeren      | Création et solidification d'un programme d'accès aux loisirs de la région et de professionnalisation pour des jeunes de 13 à 30 ans.                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ateliers métiers animés par les salariés de Center Parcs De Vossemeren.</li> <li>Accueil des jeunes pour un moment de détente chez Center Parcs.</li> <li>Team building solidaire de l'équipe managériale de Center Parcs pour aider l'association à organiser ses activités d'été.</li> <li>Course solidaire des salariés au profit Akindo permettant de lever 2 000 euros supplémentaires pour l'association.</li> </ul>                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>4 ambassadeurs pour l'organisation d'une course « Run for Akindo » avec environ 200 personnes participantes.</li> <li>10 salariés impliqués dans l'organisation d'un team building solidaire.</li> <li>4 salariés pour la réalisation d'une journée métiers.</li> </ul> |
| <b>La Source-La Guéroutte</b>                      | Dans l'Eure, à proximité de Center Parcs Les Bois Francs             | Donne accès à la pratique des arts plastiques et à des sorties culturelles à des familles isolées géographiquement et socialement.                                                                                                                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prêt d'une salle de séminaire des Bois Francs pour animer une semaine d'atelier artistique avec 16 parents et enfants.</li> <li>Installation d'une fresque artistique à l'entrée des Bois Francs.</li> <li>Accueil d'une exposition d'œuvres d'art réalisées par les bénéficiaires de l'association.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>3 ambassadeurs pour l'organisation d'événement avec les bénéficiaires de l'association</li> </ul>                                                                                                                                                                       |
| <b>Sauvegarde des Forêts Varoises/Copains</b>      | À Porquerolles, à proximité de Pierre & Vacances Presqu'île de Giens | <ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation d'anciennes espèces arboricoles de l'île de Porquerolles et gestion du maraîchage biologique avec des salariés en insertion professionnelle.</li> <li>Mise en place d'un laboratoire de transformation culinaire et lancement de la marque des produits bio « les Jardins de Porquerolles ».</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Organisation d'1/2 journée de team building solidaire avec les équipes locales pour aider l'association sur des tâches nécessaires (cueillette et désherbage).</li> <li>Pendant tout l'été : organisation d'une vente hebdomadaire de produits alimentaires « Les jardins de Porquerolles » au sein des résidences Pierre &amp; Vacances.</li> <li>Création d'une carte touristique de Porquerolles distribuée aux clients et mettant en avant le projet Copains.</li> <li>Embauche d'une des salariés en insertion de Copains chez Pierre &amp; Vacances sur un CDD.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 ambassadrice pour l'organisation d'un team building solidaire avec 16 salariés.</li> </ul>                                                                                                                                                                            |
| <b>La Ruche Marseille/Passe la 3<sup>e</sup> !</b> | À Marseille, à proximité d'Adagio Marseille                          | Création d'un programme d'entrepreneuriat pour les habitants des quartiers « politiques de la ville » de Marseille.                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mise à disposition de 50 places d'accès à l'espace de coworking de La Ruche Marseille auprès des clients et collaborateurs d'Adagio.</li> <li>Organisation de 2 séances de 2h de formation autour des techniques de négociations commerciales et de gestion animée par des salariés d'Adagio.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 ambassadrice pour l'organisation de 2 formations mécénat de compétences.</li> </ul>                                                                                                                                                                                   |

En 2018/2019, près de 80 collaborateurs et collaboratrices ont participé à une action de la Fondation, et ont pu découvrir une nouvelle façon de s'investir sur leur territoire.

Center Parcs Europe organise de nombreuses activités tout au long de l'année afin de sensibiliser les clients (enfants et adultes) à la préservation de la nature. Le *Kids Climate Conference* s'est tenu pour la 8<sup>e</sup> année consécutive en partenariat avec le *Missing Chapter* à Center Parcs Hoch Sauerland. Cet événement a sensibilisé les enfants des écoles environnantes aux enjeux du changement

climatique. Les propositions qui en ont émergé ont été soumises aux maires des communes.

Par ailleurs, Center Parcs Bispinger Heide a organisé le « Naturcampus » en collaboration avec l'association du parc naturel de Lüneburger Heide en septembre 2019. Cet événement, qui a réuni 90 enfants, proposait aux enfants d'explorer la nature sous les thèmes suivants : le loup, la bruyère Lüneburger, l'abeille et le changement climatique.

## 4.4 Être exemplaire dans la conduite de nos métiers

### 4.4.1 Agir en employeur responsable

#### 4.4.1.1 Notre stratégie RH et nos valeurs

Les ressources humaines sont au cœur de la performance du Groupe et l'activité touristique représente à ce jour 85 % des emplois. L'enjeu est donc de conduire l'évolution des métiers, des compétences et de la culture d'entreprise pour accompagner :

- la digitalisation croissante du secteur du Tourisme, avec des clients plus connectés, qui réservent, évaluent et recommandent leurs vacances en ligne, impliquant une demande grandissante dans les métiers de l'informatique (développeurs, *data analyst*, UX/UI designer, expert cybersécurité...);
- la flexibilisation des dates d'arrivées de nos clients sur site, nécessitant une agilité accrue du personnel d'accueil et de nettoyage notamment ;
- la concurrence sur le marché de la location de vacances, incitant à une évolution de la relation propriétaire ;
- l'internationalisation du marché avec l'ouverture de sites en Chine, nécessitant l'internationalisation de nos savoirs faire ;
- l'évolution du business model avec le développement du *contract management* et des franchises ;
- une exigence accrue des clients sur la qualité et la modernité de nos produits et services.

Cette transformation requiert une véritable implication et engagement des équipes et une culture Groupe qui se construit autour de deux valeurs essentielles : « cultiver le vivre ensemble » et « être des entrepreneurs responsables ».

#### Politique

Pour accompagner cette évolution, la Direction des Ressources Humaines déploie sa stratégie autour des piliers suivants :

- attirer et recruter de nouveaux talents et compétences au sein du Groupe ;
- développer les talents et les compétences des équipes ;
- engager les équipes autour du projet de l'entreprise et de nos valeurs.

La politique, les actions mises en œuvre et les résultats obtenus au cours de l'exercice pour chacun de ces piliers sont détaillés ci-après.

#### Le profil du Groupe

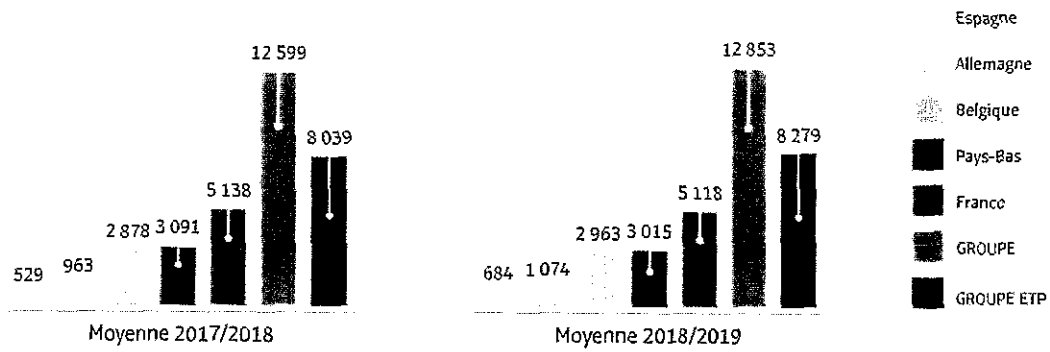
L'activité du Groupe nécessite les compétences de différents métiers :

- les métiers de l'exploitation touristiques : accueil, réception, maintenance, rénovation, sécurité, propreté, piscine, animation, directions de site, contrôle d'exploitation ;
- les métiers de l'immobilier : développement immobilier, promotion immobilière, commercialisation et gestion immobilière, syndic et relations propriétaires ;
- les fonctions supports : marketing, finance, services informatiques, achats, juridiques, ressources humaines, communication, développement durable, sécurité ;
- les fonctions commerciales, digitales, analytiques et de la relation clients.

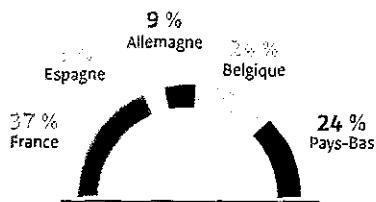
## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Être exemplaire dans la conduite de nos métiers

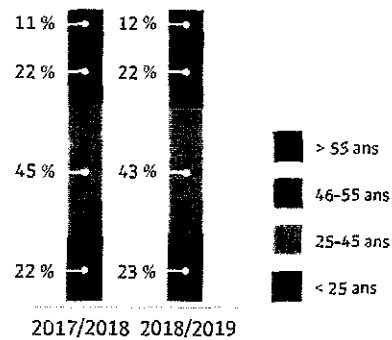
Moyenne annuelle des effectifs en numéraire par pays, et moyenne annuelle des effectifs Groupe en numéraire et équivalent en temps plein



Répartition de la moyenne des effectifs par pays au 30 septembre 2019



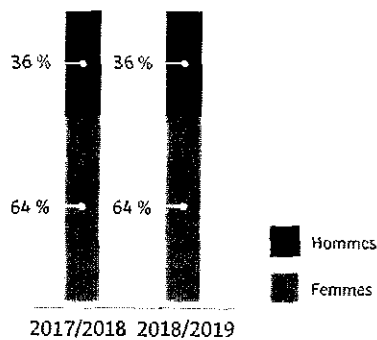
Répartition des effectifs par tranche d'âge au 30 septembre 2019





## Chiffres clés de l'emploi au sein du Groupe

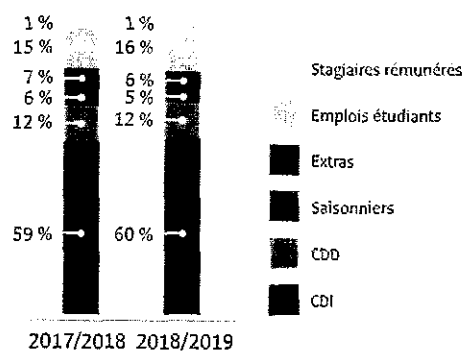
Répartition des effectifs par sexe



Proportion des femmes dans l'encadrement présentes au 30 septembre 2019



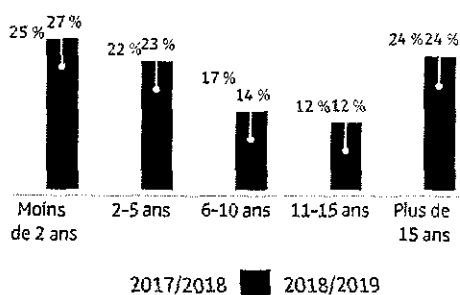
Répartition des effectifs par type de contrat



Répartition des contrats par taux d'activité en 2018/2019



Répartition des effectifs présents au 30 septembre par ancienneté



Le taux de rotation, de 20,8 % cette année est en légère hausse par rapport à l'année passée (19,1 %). Cette évolution s'explique par de nombreux mouvements (départs et arrivées) dus à :

- des ouvertures de sites (Les Senioriales à Sainte-Marie (Réunion, France), Allgäu en Allemagne, Eurobuilding (Espagne) ;

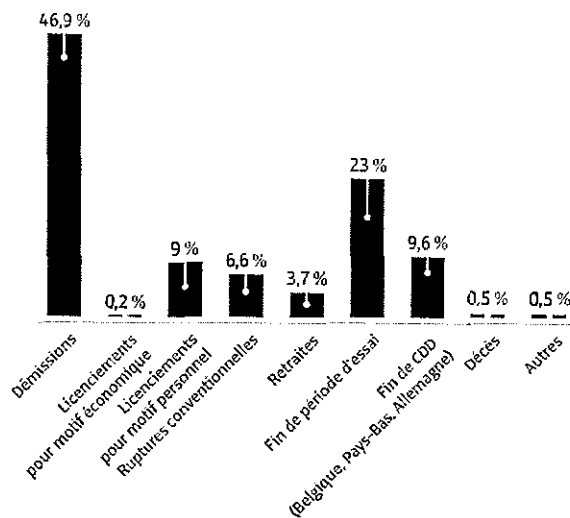
- nouvelles organisations mises en place au Siège (notamment PPCI et certaines fonctions Support) ;
- la montée en puissance de l'activité de Villages Nature® ;
- le marché de l'emploi très concurrentiel dans certains pays, notamment aux Pays-Bas.

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

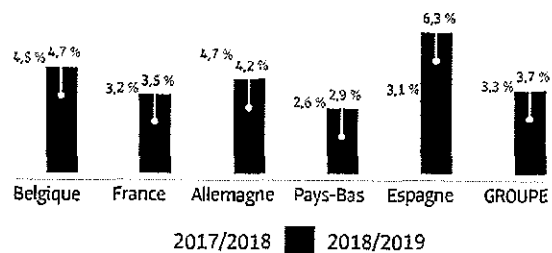
Être exemplaire dans la conduite de nos métiers

| Taux de rotation        | 2017/2018     | 2018/2019     |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Nombre d'entrées        | 1 924         | 2 312         |
| Nombre de sorties       | 2 110         | 2 293         |
| <b>TAUX DE ROTATION</b> | <b>19,1 %</b> | <b>20,8 %</b> |

Répartition des départs par motif au 30 septembre 2019



Taux d'absentéisme



Le taux d'absentéisme a légèrement augmenté, passant de 3,3 % en 2017/2018 à 3,7 % en 2018/2019. Cette tendance s'explique par une hausse du taux en Espagne due à l'augmentation du temps d'absentéisme des collaborateurs disposant de contrat temporaire.

### 4.4.1.2 Attirer et recruter les talents

#### Contexte

Le dynamisme du marché du travail dans la majeure partie des pays où le Groupe opère, a amené le Groupe à structurer son discours et son image employeur pour attirer et recruter de nouveaux talents.

#### Politique et plan d'actions

Sur l'exercice 2018/2019, la Direction des Ressources Humaines a poursuivi le travail de structuration et de renforcement de la proposition de valeur en tant qu'employeur.

Au cours de l'année, la Direction des Ressources Humaines a approfondi le travail initié sur la marque employeur dont l'objectif est de :

- démarrer le Groupe de ses concurrents avec une identité claire grâce à :
  - la définition précise d'une plateforme de marque employeur,

- la réalisation d'une boîte à outils disponible en ligne qui permet aux recruteurs terrains de gérer eux-mêmes la création d'outils de communication de recrutement (posters, affiches, réseaux sociaux...) dans le cadre des campagnes de recrutement lancées localement. 120 outils au total sont disponibles pour répondre aux besoins de tous,
- le renouvellement de notre identité employeur à travers des *shootings* photos de collaborateurs de toute l'Europe pour gagner en authenticité dans les campagnes de recrutement menées au sein de chaque pays ;
- booster les candidatures à travers des campagnes de recrutement ciblées via :
- la refonte de la stratégie de recrutement via les *job boards* (sites spécialisés emploi type LinkedIn, Indeed, Xing, Job Teaser ou encore Welcome to The Jungle) et les réseaux sociaux (réalisation de vidéo de recrutement ciblé sur les agents de propreté, les maîtres-nageurs sauveteurs...) ;

→ améliorer l'image et la réputation du Groupe sur les réseaux sociaux via :

- le développement de la notoriété du Groupe sur LinkedIn avec une page dédiée (+ 25 % de followers au cours de l'exercice 2018/2019),
- la création du hashtag #PVCPTeam permettant de donner la parole aux collaborateurs afin qu'ils soient les ambassadeurs de notre promesse emploi sur les réseaux sociaux.

Le Groupe expérimente de nouvelles manières de recruter certains métiers techniques sans curriculum vitae ni lettre de motivation via l'immersion, la découverte de site, la rencontre avec ses futurs collègues et une démarche de candidature facilitée.

## Les travailleurs saisonniers, un capital humain à développer pour Pierre & Vacances

Le recrutement des équipes en contrat saisonnier est essentiel au bon fonctionnement des résidences Pierre & Vacances afin de faire face aux périodes de forte affluence pendant la haute saison. Chez Pierre & Vacances, les saisonniers représentent 700 collaborateurs en hiver et 1 200 en été. Garants du succès d'une saison, ils suivent le programme d'intégration et de développement Work@PV, qui dispense 4 000 heures de formation par an. Au programme : intégration, formation aux métiers à la culture et aux pratiques Pierre & Vacances, et aussi une campagne d'évaluation de fin de saison qui leur permet d'avoir un retour qualitatif sur leur mission et leur offre la possibilité d'exprimer leurs souhaits d'évolution et de mobilité au sein de Groupe. Le taux de fidélisation des saisonniers est de 49,8 % au sein de la Business Line Pierre & Vacances.

## KPI

49,8 % : Taux de fidélisation des saisonniers (en hausse par rapport à 2017/2018 : 45 %). Il correspond au pourcentage de saisonniers de l'année ayant déjà travaillé une saison pour Pierre & Vacances France pendant l'année ou l'année précédente. Il s'agit d'un changement de périmètre et de définition par rapport à l'exercice précédent : en effet en 2017/2018 la définition était la suivante « Part des travailleurs saisonniers qui ont travaillé au moins une saison en année N et au moins une saison en année N-1. ».

## 4.4.1.3 Développer les compétences

### Contexte

Le développement des compétences est un enjeu fondamental pour accompagner la transformation de nos métiers. Le Groupe souhaite valoriser et investir dans son capital humain en s'appuyant sur des équipes engagées prêtes à acquérir de nouvelles compétences.

### Politique

Le développement des compétences se fait essentiellement par une politique de formation qui accompagne l'évolution des métiers. Cette politique s'articule autour de 5 axes :

- la santé, sécurité et l'environnement ;
- l'expertise métier ;

→ la vente ;

→ la relation client ;

→ le management et le leadership.

Au cœur de ces axes, le Groupe veille à développer les compétences transverses de ses collaborateurs autour de thématiques comme les langues étrangères ou la bureautique. Les besoins en formation sont identifiés par deux processus :

→ via le collaborateur qui en fait la demande lors de son entretien annuel ;

→ via le service en charge du développement et de la formation qui décide, en accord avec les Directions de chaque Business Line, de former les collaborateurs sur une thématique ou démarche spécifique (telle que *Happy Family Makers* au sein de Center Parcs).

Au cours de l'exercice 2018/2019, la majorité des actions de formation a contribué à :

- accompagner la transformation des métiers pour faire face aux mutations majeures ;
- développer les compétences de nos collaborateurs pour répondre aux enjeux business ;
- faire monter en compétences les managers, collaborateurs-clé pour améliorer la performance des équipes.

## Plan d'actions

### Accompagner la transformation des métiers pour faire face aux mutations majeures

- Pour soutenir la digitalisation de nos métiers, 41 collaborateurs de la Direction Informatique, de la Direction des Ventes Tourisme, du Digital et de l'Innovation ont été formés à des logiciels IT, aux méthodes de travail « agiles » et aux nouveaux outils d'animation graphique.
- *Welcome@PV* : un projet pilote a été mis en place auprès de l'équipe de réception de la résidence Pierre & Vacances Le Crotoy afin d'accompagner l'ensemble de l'équipe de réception (soit 6 collaborateurs) dans la transformation des espaces d'accueil modernisés, plus ouverts et digitaux. Ce coaching a permis de les familiariser avec le nouvel aménagement de la réception et de les accompagner dans la nouvelle posture vis-à-vis du client.

### La formation, priorité au service des enjeux business

- Center Parcs Europe : lancement du programme de transformation culturelle « WE ARE ALL » avec ses deux volets : *Happy Family Makers*, qui vise à améliorer l'expérience client à tous ses points de contact et *Improving together*, déclinaison de la méthodologie Lean qui a pour objectif d'améliorer les conditions de travail et de faire gagner les employés en productivité pour dédier plus de temps aux clients.
- Gestion des litiges et des incivilités chez Pierre & Vacances : plus de 100 collaborateurs ont été formés à la gestion des litiges (techniques de communication et process de dédommagement client dans le cas d'un litige simple) et/ou à la gestion des incivilités (agressions physiques ou verbales). L'enjeu de ces formations est à la fois d'accompagner la montée en gamme de nos sites tout en formant les équipes dans la gestion des évolutions des comportements clients.

4

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Être exemplaire dans la conduite de nos métiers

### Placer le manager au cœur de la performance des équipes

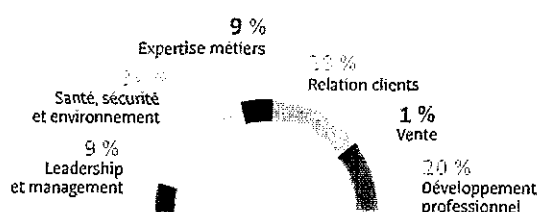
- Persuadé que les comportements et les compétences des managers sont essentiels à la performance du Groupe, PVCP poursuit son programme de formation au *leadership* et au management lancé en 2014 construit sur un socle commun de valeurs : B-CORE (Best in Class/Client Centric/Ownership/Role Model/Entrepreneur). Deux nouveaux modules ont été ajoutés au socle commun de valeurs managériales pour les leaders et les managers de proximité :
  - un module orienté « Intraprenariat » pour les Directeurs de site et de zone Pierre & Vacances. Ce module a pour vocation d'aider les Directeurs des sites et des zones à imaginer de nouvelles façons de travailler avec les territoires, en créant des opportunités business et de développement pour leurs équipes ;
  - un module d'approfondissement sur les pratiques de coaching et feedback pour les managers de proximité et *middle management*. 27 managers ont été formés.
- L'évaluation de la performance des collaborateurs est une des missions essentielles du manager et s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. Entièrement digitalisée via l'outil et système d'information H@RIS commun au Groupe, cette évaluation est formalisée lors de l'entretien annuel pour le suivi individuel de la

performance dont 91 % de nos collaborateurs ont bénéficié au cours de l'exercice 2018/2019. Enfin au cours de l'exercice, une revue complète des talents a été menée par la DRH et les managers dans le cadre d'une démarche commune au Groupe basée sur la 9box mixant le niveau de performance et de potentialité. Cette revue des Talents a été simultanément complétée par une revue de la performance de nos collaborateurs – quel que soit leur niveau de performance et de potentiel – destinée à élaborer et mettre en place des plans d'actions de développement individualisé pour les collaborateurs du Groupe.

### Résultats

378 managers formés B-Core.

Répartition des heures de formation par axe en 2018/2019



Nombre total d'heures de formation

|                                                      | 2017/2018 | 2018/2019 |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Nombre total d'heures de formation                   | 69 446    | 92 573    |
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé | 9,19      | 11,40     |
| Part des salariés formés                             | 60 %      | 63 %      |
| Part des femmes parmi les salariés formés            | 61 %      | 64 %      |
| Budget formation (en euros)                          | 2 415 698 | 3 131 305 |

### 4.4.1.4 Cultiver l'engagement et la satisfaction des collaborateurs

#### Contexte

Le Groupe est convaincu que la satisfaction des clients est profondément liée à la satisfaction et à l'engagement des collaborateurs qui les accueillent et les accompagnent au quotidien. C'est pourquoi depuis plusieurs années, l'un des piliers de notre politique de gestion des ressources humaines est l'engagement des collaborateurs, qui a une incidence directe sur la performance globale. Le Groupe est également convaincu que des salariés sont plus engagés envers leur travail s'ils adhèrent à la mission du Groupe et son rôle au sein de la Société.

#### Politique et actions

L'approche Happy@Work implique l'ensemble des employés dans l'amélioration de leur engagement. Ce programme s'articule en trois étapes :

- mesurer l'engagement des salariés, tous les deux ans, via le questionnaire Happy@Work qui permet de sonder les employés sur leur ressenti vis-à-vis de leur environnement de travail ;
- partager et approfondir les résultats chiffrés propres à chaque service en petit groupe de travail et de discussion ;
- mettre en place des actions afin d'améliorer l'engagement et la satisfaction au travail. À la suite de la précédente enquête qui a eu lieu en 2017, 600 actions avaient été implémentées par les équipes à travers le Groupe.

Dans le cadre de cette démarche, le Groupe organise aussi des événements entre collaborateurs qui sont de véritables moments de rencontre et de convivialité qui participent à renforcer l'engagement des salariés mais aussi à nourrir leur quête de sens, moteur de leur engagement. Le Grand Tour Pierre & Vacances et le Village Tour Center Parcs, les conventions de chaque *Business Line*, le séminaire annuel des Leaders du Groupe 1Team1Time et les séminaires de directions visent à fédérer les équipes et à partager la stratégie du Groupe de façon annuelle lors de journée de réflexion, de partage et d'échange autour des orientations du Groupe. Le Sportsday ont réuni 1 400 collaborateurs des sites Center Parcs Europe et Villages Nature® Paris pour 2 jours d'épreuves sportives afin de renforcer l'esprit d'équipe, le sentiment d'appartenance et la solidarité.

# maeva.com, laboratoire d'expérimentation dans le champ des RH pour le Groupe

Pour faire preuve de plus d'agilité dans son fonctionnement et son organisation, la Business Line maeva.com et la DRH du Groupe ont lancé un projet de refonte de la politique RH de maeva.com afin d'attirer, recruter, développer et engager ses équipes – aux profils plus jeunes, agiles et digitaux que le reste du Groupe. Le résultat de ce travail a permis la mise en place d'un questionnaire d'engagement via l'outil Peakon. Dans la continuité de la démarche Happy@Work, cette enquête hebdomadaire est envoyée à l'ensemble des employés afin d'améliorer de façon continue l'engagement des collaborateurs maeva.com. Ce nouvel outil permet plus de flexibilité sur le rythme auquel les collaborateurs sont interrogés, et une mise en place d'actions d'amélioration plus réactive.

## Résultats

Les résultats Happy@Work de 2019 :

- taux de participation : 74 %, en hausse de 2 % par rapport à la campagne de 2017 ;
- 82 % des employés se disent satisfaits de l'entreprise en général ;
- 76 % sont fiers de travailler pour le Groupe ;
- 70 % estiment que leur travail contribue à leur développement professionnel et personnel ;
- 70 % recommandent le Groupe comme un excellent milieu de travail.

## 4.4.1.5 Promouvoir l'accès au travail à tous

### Contexte

Le Groupe est convaincu qu'appliquer une politique inclusive et lutter contre toute forme de discrimination contribue au bien-être au travail et à la création de valeur humaine. Engagé dans une démarche de maintien de l'emploi des travailleurs handicapés, le Groupe continue de développer ses actions en faveur de la lutte contre les discriminations.

### Politique, plan d'actions et résultats

Le Groupe est engagé dans une démarche en faveur du handicap depuis 2005 en France. Le dernier accord Handicap signé en 2018 concerne 13 entités et se décline via les politiques RSE et RH du

Groupe PVCP. Dans le cadre de la Mission Handicap, le Groupe met en place une politique volontaire visant notamment à :

- accompagner les travailleurs handicapés ;
- aménager les postes des personnes handicapées si nécessaire ;
- communiquer et sensibiliser les collaborateurs sur le handicap ;
- sensibiliser les recruteurs au handicap et améliorer le taux d'emploi direct ;
- aménager des postes de travail ;
- favoriser le recours au secteur protégé dans nos processus d'achats et améliorer le taux d'emploi indirect.

La Mission Handicap est pilotée par une équipe dédiée en charge du déploiement des actions en faveur du handicap. L'équipe a multiplié les événements et actions de communication et de sensibilisation : en interne via des actions au siège (quiz pour tester la connaissance des collaborateurs sur le handicap, mise à jour des informations sur l'Intranet, stand de sensibilisation) et des communications sur les sites (stand de sensibilisation lors du Grand Tour Pierre & Vacances 2019) et des communications pour inciter à faire au secteur protégé de type ESAT (établissements et services d'aide par le travail).

### DuoDay, un temps fort de sensibilisation au handicap

Le Groupe a pour la première fois organisé le DuoDay en mai 2019, événement organisé sur toute la France. Basés sur le volontariat des collaborateurs, 17 duos ont été formés : 9 au siège et 8 sur sites. Durant une journée, un collaborateur du Groupe a partagé sa journée, accompagné d'une personne en situation de handicap en recherche d'emploi ou en réorientation professionnelle via les structures accompagnantes (Cap Emploi, Pôle Emploi, ESAT, CRP...). L'objectif de la journée : découvrir les métiers du Tourisme. Pour le collaborateur, cette rencontre a permis de mieux appréhender le handicap au travail et de casser certains a priori. Les collaborateurs participants et les stagiaires ont dressé un bilan très positif de cette journée. À la suite de l'événement, les CV des participants qui le souhaitent ont été transmis au service recrutement pour étudier les possibilités d'embauche éventuelle. Cette opération a abouti par ailleurs à une période de mise en situation en milieu professionnel à l'accueil et au standard du siège en septembre 2019.

Le nombre de travailleurs handicapés présent sur le périmètre Pierre & Vacances et Center Parcs France est de 201 personnes <sup>(1)</sup>, soit 3,9 % de l'effectif sur ce périmètre, soit une très légère hausse de 0,1 point. D'une manière générale, cette démarche de lutte contre les discriminations dépasse le cadre français, Center Parcs met en effet en place des actions pour intégrer les personnes en situation de handicap sur ses sites.

### Emploi de travailleurs handicapés (TH) – Périmètre France

|                                                             | 2017/2018 | 2018/2019 |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Proportion des collaborateurs reconnus TH                   | 2,9 %     | 3,9 %     |
| Nombre de TH présents au cours de l'année                   | 147       | 201       |
| Nombre de salariés reconnus TH recrutés au cours de l'année | 21        | 28        |
| Nombre d'adaptations de l'environnement de travail des TH   | 0         | 13        |

(1) Données portant sur la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

#### 4.4.1.6 Promouvoir l'égalité entre femmes-hommes

##### Contexte

La part des femmes managers – indicateur suivi depuis plusieurs années – reste conséquente (et stable) au sein des effectifs du Groupe. Cette année, le Groupe a publié l'index égalité femmes-hommes, apparu en 2019 évaluant l'écart de rémunération entre hommes et femmes.

##### Politique, plan d'actions et résultats

La proportion de femmes au sein des effectifs est de 65 % (stable par rapport à l'année précédente) et 53,1 % des managers sont des femmes. Les femmes représentent 63 % des salariés formés, ce qui est cohérent avec leur représentativité au sein des effectifs.

Des indicateurs sur l'équité des salaires sont partagés annuellement avec les partenaires sociaux lors des négociations annuelles obligatoires (NAO). En accord avec la loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel, l'index égalité hommes-femmes a été calculé pour 3 entités du Groupe :

Liste des accords signés ou renouvelés au cours de l'exercice :

- Pierre et Vacances (Société PV RÉSIDENCES & RESORTS France) : 93/100 ;
- Center Parcs (UES Tourisme : Sociétés CENTER PARCS RESORTS FRANCE et SNC DOMAINE DU LAC D'AILETTE) : 93/100 ;
- UES SUPPORT (Sociétés GIE PV-CP Services, PV-CP Gestion exploitation, PV-CP Distribution et PV Développement) : 79/100.

Tous 3 sont supérieurs au seuil de 75 points, au-dessous duquel les entreprises doivent mettre en place des actions correctives, sous peine de se voir sanctionner financièrement.

#### 4.4.1.7 Dialogue social

Le Groupe respecte la liberté d'association et le droit de négociation collective des pays dans lesquels il opère. Décidé à faire faire vivre un dialogue social constructif, la Direction informe et consulte les représentants du personnel régulièrement sur les principales décisions prises. Au cours de l'exercice 2018/2019, plusieurs accords ont été renouvelés :

| Accords                                                                         | Périmètre                                                                                                   | Année de signature | Durée de validité             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Accords Mutuelle et Prévoyance                                                  | PVCI- UES Support- UES Tourisme – Pierre & Vacances Résidences & Resorts France                             | 2018               | Indéterminée                  |
| Mutuelles prévoyance sous forme de déclaration unilatérale de l'employeur (DUE) | SET Pierre & Vacances Martinique, SET Pierre & Vacances Guadeloupe, La France du Nord au Sud, Maeva gestion | 2019               | Indéterminée                  |
| Procès-verbaux de désaccord pour les négociations annuelles obligatoires (NAO)  | PVCI- UES Support- UES Tourisme, Pierre & Vacances Résidences & Resorts France                              | 2019               | Annuel                        |
| Accord pour les négociations annuelles obligatoires (NAO)                       | SET Pierre & Vacances Martinique, SET Pierre & Vacances Guadeloupe                                          | 2019               | Annuel                        |
| Accord collectif de mise en place du Comité Social Économique (CSE)             | PVCI- UES Support- UES Tourisme – Pierre & Vacances Résidences & Resorts France                             | 2019               | Indéterminée                  |
| Accord sur le vote électronique                                                 | PVCI- UES Support- UES Tourisme – Pierre & Vacances Résidences & Resorts France                             | 2019               | Indéterminée                  |
| Plan d'action égalité professionnelle                                           | PVCI- UES Support- UES Tourisme – Pierre & Vacances Résidences & Resorts France                             | 2019               | Annuel                        |
| Protocole d'accord pré-électoral                                                | SET Pierre & Vacances Martinique                                                                            | 2018               | 4 ans                         |
| Protocole d'accord pré-électoral                                                | SET Pierre & Vacances Guadeloupe                                                                            | 2019               | 4 ans                         |
| Externalisation de la restauration                                              | Center Parcs Les Ardennes + Sunparks Belgique (De Haan aan Zee + Oostduinkerke aan Zee)                     | Avril 2019         | Non spécifié                  |
| Convention collective de travail dans le secteur du tourisme                    | Pays-Bas                                                                                                    | 2019               | 2 ans                         |
| Accord sur le contrôle RH-Rodibus                                               | Pays-Bas                                                                                                    | 2019               | 1 an                          |
| Willis Towers Watson Assurance santé                                            | Pays-Bas                                                                                                    | 2019               | 1 an (renouvelé chaque année) |

#### 4.4.1.8 Assurer la santé-sécurité de nos collaborateurs

##### Contexte

La sécurité de nos collaborateurs et de nos clients est un enjeu majeur pour le Groupe, aussi bien du point de vue de la santé que d'un point de vue business. Lors des deux dernières années, les deux métiers les plus concernés par les accidents du travail étaient les personnels techniques et les agents technique de nettoyage. L'enjeu des risques opérationnels est piloté conjointement par les départements des Risques Opérationnelles et la Direction des Ressources Humaines. Une équipe dédiée, propre à chaque Business Line a été mise en place au sein de Center Parcs et Pierre & Vacances.

##### Politique

Afin de garantir un environnement sain et sécurisé à tous nos clients et collaborateurs dans les résidences et resorts du Groupe, les Directions des Risques Opérationnels Prévention & Sécurité de Pierre & Vacances et de Center Parcs a mis en place un cadre d'intervention adressant les 3 champs suivants : anticiper, analyser, former et accompagner.

9 domaines à risque ont été identifiés, en conformité avec la réglementation :

- hygiène, santé et sécurité au travail ;
- sûreté ;
- sécurité incendie ;
- accessibilité ;
- activité de loisirs ;
- piscine ;
- aire de jeux ;
- hygiène alimentaire ;
- hygiène en matière d'eau potable (légionnelle).

##### Plan d'actions

###### Sur le périmètre Pierre & Vacances

Le Responsable des Risques Opérationnels Prévention & Sécurité gère les périmètres France et Espagne. Il est relayé sur le terrain en région par deux chargés de prévention et sécurité répartis par Direction Opérationnelle. Chaque site Pierre & Vacances et maeva.com dispose d'un interlocuteur régional unique sur l'ensemble des risques identifiés.

L'objectif en termes d'accidents du travail fixé à l'horizon 2022 est une réduction de 30 %. En Espagne, Pierre & Vacances vise le maintien du taux de fréquence et de gravité des accidents. La tendance est positive puisque les accidents ont réduit de 26 % au cours de l'exercice sur le périmètre France et en Espagne. Cette baisse traduit les efforts réalisés sur :

- la sensibilisation et la formation :
  - des formations spécifiques à chaque corps de métier : nettoyage, réception, technique, animation, maître-nageur. 163 collaborateurs ont été formés aux gestes et postures afin de réduire les accidents du travail,

- une journée de sensibilisation a été organisée au siège du Groupe autour de 7 ateliers sur le thème de la Santé-Sécurité au travail (sécurité incendie, secourisme, risques cardio-vasculaires, prévoyance, ergonomie au poste de travail, réalité virtuelle). 550 collaborateurs y ont participé,
- formation de l'ensemble des saisonniers : une charte rappelant les 7 piliers de la sécurité a été éditée afin de sensibiliser les collaborateurs intervenant dans nos résidences en saison ;
- la prévention : des audits ont été organisés sur 40 % des résidences en France et en Espagne ;
- la première tranche de travaux de mise en accessibilité des bâtiments prévus dans le cadre des Agendas d'Accessibilité programmée (Ad'Ap) s'est achevée. 40 % des établissements recevant du public reste à aménager d'ici 2021 ;
- la gestion et le reporting : un reporting mensuel est communiqué à la Direction Pierre & Vacances ainsi qu'aux collaborateurs.

##### Prévenir les accidents par la mise en place des quarts d'heures sécurité

Les quarts d'heure sécurité sont des moments courts et conviviaux lors desquels les participants partagent des informations sur un thème précis qui concerne la santé et la sécurité. Tous les mois, le service Prévention & Sécurité envoie un support afin de pouvoir les animer sur site. Ces moments d'échange privilégiés s'inscrivent dans le cadre d'une démarche participative et de remontée d'informations impulsés par notre politique de Santé Sécurité. D'une durée d'environ 10 à 15 minutes, les Quarts d'heure Sécurité peuvent être animés par les différents Responsables de service ou le Directeur de site. Au cours de l'exercice les invitations à effectuer des quarts d'heures sécurité ont été envoyés également aux collaborateurs siège avec des communications sur les thèmes des nouveaux engins de mobilité pour contribuer à réduire les accidents de trajet, ou les vagues de chaleur afin d'adopter les bons gestes en période de canicule.

##### Sur le périmètre Center Parcs

La gestion des risques est pilotée par le Directeur des Risques Opérationnels Center Parcs Europe, qui s'appuie sur 4 Responsables nationaux (un dans chaque pays d'implantation : Allemagne, Belgique, Pays-Bas, France). Ces Responsables nationaux travaillent en lien étroit avec les SHE managers (Responsable Sécurité, Hygiène, Environnement) de chaque Domaine Center Parcs.

La politique et les procédures de sécurité sont communiquées aux équipes afin de réduire l'accidentologie sur les sites.

##### Résultats

Taux de fréquence/gravité des accidents du travail – Groupe

|                   | 2017/2018 | 2018/2019 |
|-------------------|-----------|-----------|
| Taux de fréquence | 32,2      | 34,9      |
| Taux de gravité   | 1,38      | 1,47      |

## 4.4.2 Pratiquer une politique d'achats responsables

### Contexte

Représentant environ 742 millions d'euros sur l'exercice 2018/2019, les Achats constituent un levier de performance RSE essentiel pour le Groupe. Les équipes Achats ne gèrent qu'une partie des achats du Groupe. Publiant son plan de vigilance pour la première fois cette année, le Groupe a décidé de renforcer ses mesures de contrôle de prestataires.

### Politique et plan d'actions

La Direction Achats a mis en place une politique d'achats responsables axée autour de 4 piliers :

- \* acheter des produits et services responsables pour nos marques ;
- \* construire une base fournisseur responsable ;
- \* améliorer nos relations avec nos sous-traitants et fournisseurs ;
- \* être un partenaire économique durable des territoires.

Au cours de l'exercice, 92 % des achats du Groupe ont réalisés auprès de fournisseurs Européens, 46 % sont réalisés auprès de fournisseurs Français et moins de 1 % sont réalisés dans des pays considérés comme « à risque », notamment en Chine.

### Acheter des produits et services responsables pour nos marques

Les cahiers des charges responsables ont évolué au cours de l'exercice pour devenir des critères RSE impactant les spécifications des appels d'offres. Les critères RSE découlent de la stratégie RSE Groupe, de la cartographie des risques RSE sur les chaînes d'approvisionnement ainsi que des engagements pris par les Business Lines. Les domaines de risques ont été identifiés pour les catégories d'achats risquées :

| Catégories d'achats                                                                      | Domaines de risques                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Maintenance                                                                              | Risques environnementaux                    |
| Produits chimiques et d'entretien                                                        | Risques environnementaux et droits humains  |
| Prestations de blanchisserie, de nettoyage et d'intérim                                  | Risques environnementaux et droits humains  |
| Corps d'états architecturaux                                                             | Risques environnementaux et droits humains  |
| Literie                                                                                  | Risques environnementaux                    |
| Produits à usage unique                                                                  | Risques environnementaux                    |
| Mobilier intérieur et extérieur                                                          | Risques environnementaux et droits humains  |
| Travaux d'entretien et de remise à niveaux, purification de l'eau, entretien eau potable | Risques environnementaux                    |
| Uniformes et vêtements de protection                                                     | Risques environnementaux et droits humains. |

Validée en juin 2019, la liste des critères RSE est appliquée sur tous les nouveaux contrats et renouvellement de contrat sur les Achats Opérations, Construction. Ces critères impactent les marchés que la Direction des Achats conclut et contribuent aux objectifs RSE du Groupe. En guise d'exemple : lorsqu'un fournisseur n'est pas en capacité de répondre « conforme » aux critères RSE, il est écarté du processus d'appel d'offres.

### Construire une base fournisseur responsable

La « Pré-qualification RSE des fournisseurs » est désormais confiée à un tiers indépendant. Lorsqu'un fournisseur ou prestataire est sélectionné par la Direction Achats, la performance RSE de ce dernier est évaluée à l'aide de trois questionnaires (cf. plan de vigilance).

Le délai moyen de paiement sur le périmètre Tourisme France est de 46 jours. Cette dégradation de 5 jours est largement due aux deux entités du Siège qui ont été rajoutées au périmètre d'analyse.

La Direction des Achats interroge chaque année un échantillon représentatif du panel de fournisseurs afin de connaître la satisfaction des fournisseurs envers la relation commerciale entretenue avec le Groupe. Les résultats de l'enquête 2019 « Fournisseurs, votre avis compte » :

- \* 64 % des fournisseurs sont satisfaits de leur relation commerciale avec le Groupe ;
- \* plus de 85 % des fournisseurs estiment que le processus d'appel d'offres est plutôt clair et adapté ;
- \* les fournisseurs estiment que les enjeux RSE pourraient être mieux pris en compte lors des appels d'offres. Afin de répondre à cette demande, les critères RSE applicables sur certaines catégories d'achats ont été validés en Comité Tourisme Pierre & Vacances.

### Relations avec les sous-traitants et fournisseurs

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est détenteur depuis 2016 du Label Relations Fournisseur Responsables. En 2019, la Direction des Achats a renouvelé pour 3 ans le Label Relations Fournisseurs et Achats Responsables. Le référentiel du Label a été modifié et enrichi suite à la création de la norme internationale pour les Achats Responsables, l'ISO20400. En sus de la labellisation, le Groupe a atteint un niveau de maturité « probant » au regard de la norme.



## Être un partenaire économique durable des territoires

### En phase de Construction

Le Groupe souhaite avoir un impact positif sur les économies locales, notamment en s'associant avec des entreprises situées à moins de 150 km du lieu de consommation des prestations lors de la construction de nouveaux sites. Ainsi, sur le dernier exercice, 84 % des achats de construction ont été réalisés à moins de 150 km des chantiers (contre 73 % durant l'exercice fiscal précédent).

### En phase d'Exploitation

En moyenne, 32 % des achats en phase d'exploitation des 5 Center Parcs France (hors Villages Nature®) ont été effectués à moins de 150 km des sites.

### Résultats

→ Le montant des dépenses auprès des fournisseurs issus du secteur adapté et protégé a atteint 316 milliers d'euros HT (contre 259 milliers d'euros HT en 2017/2018).

\* 306 fournisseurs sélectionnés par la Direction des Achats durant le dernier exercice fiscal ont été invités à répondre à différents questionnaires pour évaluer leur performance RSE. Les TPE-PME sont globalement moins matures en termes de RSE par rapport aux ETI-GE.

| Type de questionnaire                                | TPE-PME | ETI-GE | Anticorruption |
|------------------------------------------------------|---------|--------|----------------|
| Part des fournisseurs ayant répondu au questionnaire | 11 %    | 26 %   | 27 %           |
| Note moyenne obtenue/100                             | 27/100  | 59/100 | 39/100         |

La part de produits écolabellisés sur les produits d'entretien proposés pour Pierre & Vacances est passée de 12 % en 2017/2018 à 31 % en 2018/2019.

## 4.4.3 Améliorer la performance environnementale des sites

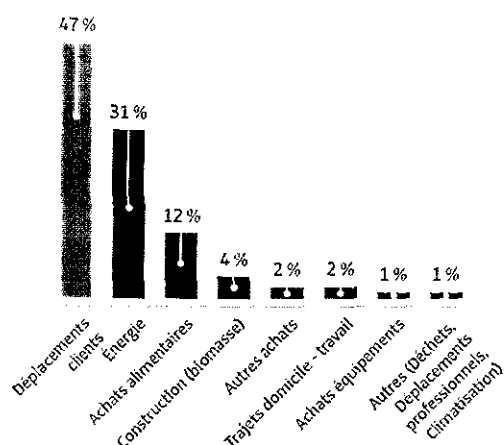
### 4.4.3.1 Lutter contre le changement climatique

#### Contexte

Le changement climatique est un enjeu fort pour le secteur du tourisme. D'une part les entreprises touristiques y contribuent par la construction des sites, et leur activité, le transport, l'hébergement et la restauration des vacanciers (générant des gaz à effet de serre). Plus spécifiquement, les secteurs du tourisme et de l'immobilier contribuent respectivement à hauteur de 8 % et 30 % aux émissions de GES dans le monde. Par ailleurs, les phénomènes météorologiques (baisse de l'enneigement, catastrophes naturelles...) eux-mêmes influencent les touristes dans leur choix de destination.

Le bilan carbone établi pour le Groupe a permis d'identifier les postes les plus contributeurs (cf. graphique ci-dessous extrait du Bilan Carbone du Groupe de 2016).

#### Émissions de GES (t CO<sub>2</sub>e) - Bilan Carbone 2016



Les déplacements des clients vers nos sites et les consommations d'énergie sont responsables pour près de 80 % des émissions de GES du Groupe.

Ce constat a amené le Groupe à s'engager en faveur de la transition énergétique en :

- \* agissant sur la résilience des actifs (via certifications de construction) ;
- \* travaillant à la diminution de son empreinte carbone ;

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Être exemplaire dans la conduite de nos métiers

- ✦ intégrant des sources d'énergies renouvelables dans les nouveaux projets de construction ;
- ✦ promouvant un tourisme de proximité.

Le Groupe a lancé un chantier sur la stratégie Carbone, dont les avancements et résultats seront communiqués l'année prochaine.

### Politique et plan d'actions

Le Groupe s'engage en faveur de la lutte contre le changement climatique tout au long de la chaîne de valeur :

- ✦ en phase de développement : en s'appuyant sur une démarche d'éco-conception des résidences qu'elle construit. L'objectif est de cibler une performance environnementale du bâti par une certification exigée pour tous les nouveaux projets immobiliers en France (HQE – Haute Qualité Environnementale...) et souhaité pour les projets en Europe (DGNB par exemple) et en Chine (dans ce dernier pays le Groupe agit en qualité de conseil uniquement) et d'intégrer une part significative de production d'énergie renouvelable ;
- ✦ en phase d'exploitation : en suivant nos émissions de GES liées aux consommations d'énergie du Groupe et en mettant en œuvre des actions visant à les réduire.

### En phase de développement

Trois projets sont en cours de construction :

- ✦ le Center Parcs Lot & Garonne Les Landes de Gascogne (400 cottages – livraison en 2021) portera la certification HQE Aménagement qui assure la performance environnementale du projet mais également l'intégration des préoccupations économiques et sociétales (bonne intégration au territoire, mesures de concertation...). En matière de stratégie bas carbone, le projet prévoit de couvrir 80 % des besoins de chaleur du centre village par une énergie renouvelable (chaufferie bois). Les cottages visent le label E+ C- garantissant la performance énergétique des bâtiments et leur faible empreinte carbone. Par ailleurs, aucun recours à la climatisation n'est prévu ni pour la zone aquatique, ni pour les cottages – des systèmes de ventilation étant prévus ;

### Résultats

100 % des projets en construction disposent d'énergies renouvelables.

| Volume des émissions de CO <sub>2</sub> liées à la consommation des énergies, gérées par le Groupe | CP        |           | PV        |           | Groupe    |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                                                    | 2017/2018 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2018/2019 |
| Nombre de sites inclus dans le périmètre                                                           | 25        | 26        | 159       | 153       | 184       | 179       |
| Émissions de GES (en tonnes CO <sub>2</sub> e)                                                     | 161 005   | 172 808   | 17 124    | 17 274    | 178 129   | 190 082   |

Périmètre : identique à celui des volumes des énergies. Les consommations des réseaux de chaleur sont exclues.  
Calcul basé sur l'outil Bilan Carbone de l'ADEME (version 7.5 du 15 janvier 2016).

### Capitaliser sur la proximité et l'accessibilité de nos sites

Depuis sa création, la stratégie du Groupe est de favoriser le tourisme local, en développant des sites touristiques implantés à proximité des agglomérations. Les sites Pierre & Vacances sont conçus pour des vacances de proximité. Lors de la conception d'un Center Parcs (qu'il soit localisé en Europe ou en Chine), la zone de

- ✦ bien qu'ils ne portent pas de certification environnementale, les 2 projets de construction en zone de montagne qui seront livrés durant l'hiver 2020/2021 seront efficaces d'un point de vue énergétique.

- La résidence Pierre & Vacances premium de Méribel l'Hévana (85 logements) est performante énergétiquement : grâce à des déperditions thermiques limitées par une architecture compacte, une isolation par l'extérieur en laine minérale, des vitrages à haute performance et des besoins énergétiques réduits par une architecture bioclimatique (orientation du bâtiment pour limiter les besoins de chauffage).

- Concernant la résidence Pierre & Vacances premium d'Avoriaz Crozats (37 logements), 100 % des besoins de chaleur et d'eau chaude sanitaire seront couverts par une énergie renouvelable (raccordement à la chaufferie bois d'Avoriaz).

L'indicateur sur la certification environnementale de construction porte sur les projets livrés pendant l'année fiscale. Aucune livraison n'ayant été réalisée cette année, il n'est pas publié.

### En phase d'exploitation

Le Groupe adresse les deux principales sources d'émissions de GES en :

- ✦ agissant sur la performance énergétique des sites ;
- ✦ promouvant un tourisme de proximité.

### Réduire les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie

En 2018/2019, les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux consommations d'énergie ont légèrement augmenté (190 082 tonnes de CO<sub>2</sub>e.) Cette augmentation est directement liée à la hausse de consommation des énergies enregistrées sur les sites Center Parcs Europe (cf. 4.3.3).

Des actions ont été menées au sein de chaque *Business Line* afin de maîtriser les consommations d'énergie et favoriser le recours aux énergies renouvelables (cf. chapitre 4.3.3). D'autre part, dans le cadre de nouveaux projets, l'installation d'équipements d'énergies renouvelables est étudiée systématiquement. Center Parcs s'est fixé d'augmenter le recours aux énergies renouvelables (objectif en cours de définition). Villages Nature® Paris, de par le recours à la géothermie, tend vers la neutralité carbone sur ses consommations d'énergie.

chalandises est calculée sur base d'un temps de transport de 2h30 maximum. Le Groupe tente de réduire l'impact Carbone liés aux transports de ses clients à travers de plusieurs initiatives :

- ✦ recherche constante de solutions pour faciliter l'accès à ses sites en transport en commun (partenariat SNCF, plateforme de covoiturage...) et proposition de solutions de mobilité alternatives à la voiture durant le séjour (promotion des itinéraires cyclables, organisation des excursions, etc.) ;

- plan de déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques sur les sites Center Parcs. Débuté au cours de l'exercice, ce programme permettra de doter 100 % des Center Parcs de bornes de recharge électrique d'ici l'été 2020. À la fin du présent exercice, 52 % (13 sur 25) des Center Parcs sont équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques.

La mobilité de nos collaborateurs est également un sujet sur lequel le Groupe apporte des solutions : plan de mobilité en cours au niveau du siège, politique voyage, navette pour les collaborateurs sur certains sites Center Parcs. Le Groupe a adapté le panel de véhicules de services en y intégrant des véhicules électriques et hybrides.

#### 4.4.3.2 Labelliser nos villages et résidences

##### Contexte

Parmi les mutations impactant le tourisme, la prise de conscience collective des impacts écologiques et sociaux représente un défi majeur à relever. L'appétence des clients pour des repères les aidant à mieux choisir une destination touristique éco-responsable grandit.

##### Politique et plan d'action

Afin d'accélérer la qualité environnementale de nos sites, le Groupe s'appuie sur le premier label environnemental international pour les hébergements touristiques et les restaurants : la certification Clef Verte. Elle garantit le respect de l'environnement et des personnes par la mise en place de critères environnementaux, sociaux et sociétaux. Cette démarche de labellisation incite également les résidences labellisées à s'inscrire dans une démarche d'amélioration continue puisque des actions d'amélioration sont identifiées à la suite de chaque audit.

Le Groupe s'est fixé les objectifs suivants pour l'exercice 2018/2019 :

- labellisation Clef Verte de l'ensemble des résidences Premium et des Villages en France métropolitaine dans le cadre de la politique environnementale « Faisons plus ensemble » ;
- labellisation de l'ensemble des resorts Center Parcs (y compris Sunparks et Villages Nature®), s'inscrivant dans démarche Naturall.

##### Résultats

- Pierre & Vacances : 100 % des résidences Premium et 90 % des Villages labellisés Clef Verte en France.
- Center Parcs : 100 % des resorts labellisés Clef Verte en France.
- 33 % des sites du Groupe labellisé.

| Catégorie d'hébergement          | Sites labellisés Clef Verte | Pourcentage de sites labellisés par rapport au nombre total de sites de cette catégorie (en France métropolitaine pour Pierre & Vacances) |
|----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Pierre & Vacances Village        | 9                           | 90 %                                                                                                                                      |
| Pierre & Vacances Premium        | 24                          | 100 %                                                                                                                                     |
| Pierre & Vacances                | 19                          | 22 %                                                                                                                                      |
| Center Parcs (y compris Sunpark) | 5                           | 19 %                                                                                                                                      |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>57</b>                   | <b>33 %</b>                                                                                                                               |

#### 4.4.3.3 Exploiter durablement nos sites

##### Contexte

Plus des deux tiers (68 %) des voyageurs envisagent de rester dans un hébergement écologique d'après une étude menée par Booking.com en 2018 <sup>(1)</sup>, contre 65 % en 2017 et 62 % en 2016. L'augmentation de ce taux montre que notre clientèle attend de nos résidences qu'elles soient exploitées durablement. Les épisodes de canicule et de sécheresse qui ont touché les pays dans lesquels le Groupe opère (Allemagne, Belgique, France, Espagne et Pays-Bas) durant l'été 2019 ont rappelé la sensibilité des populations au facteur climatique et la nécessité de maîtriser nos consommations d'eau et d'énergie.

##### Politique et plan d'actions

###### Consommation d'eau

Les politiques environnement des marques du Groupe prévoient :

- Naturall : réduction de 25 % de la consommation (ratio à la nuitée d'hébergement) d'eau entre 2010 et 2022 ;
- Faisons Plus Ensemble : réduction de 15 % de la consommation (ratio à la nuitée d'hébergement) d'eau entre 2014 et 2022.

À Villages Nature® Paris, une expérimentation a été menée afin d'inciter nos clients à réduire leur consommation d'eau à chaque douche. Des pommeaux connectés ont été installés sur 57 cottages (114 pommeaux). Une douche consomme en moyenne entre 40 et 60 litres d'eau. Grâce à un jeu de lumière, le pommeau intelligent indique le volume d'eau consommé en temps réel. Une lumière rouge indique quand la douche a consommé plus de 30 litres d'eau.

Les résultats après 6 mois d'expérimentation indiquent que la consommation moyenne des douches prises par nos clients est de 26,11 litres. Après avoir mis en place une sensibilisation au client ce volume a réduit de 10 % pour atteindre 23,46 litres en moyenne.

(1) <https://globalnews.booking.com/where-sustainable-travel-is-headed-in-2018/>

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Être exemplaire dans la conduite de nos métiers

### Une action ciblée sur les sites identifiés comme à risque en ressources en eau (risque global)

Au cours de l'exercice, le Groupe a élaboré une étude relative au stress hydrique l'aide de l'outil Aqueduct de l'Institut des Ressources Mondiales (WRI) sur le périmètre Center Parcs, Pierre & Vacances et maeva.com. Cette étude a permis d'identifier que 29 % des sites sont situés en zones « très vulnérable » ou « vulnérable ». Il s'agit de résidences situées en Espagne, sur le bassin méditerranéen et certains Domaines Center Parcs en Belgique, Allemagne, Pays-Bas et France <sup>(1)</sup>. Une restitution de l'analyse a été faite en Comité de Direction Pierre & Vacances afin de sensibiliser les équipes opérationnelles sur le sujet. Des actions de sensibilisation ont été identifiées auprès des équipes en charge du *facility management*, de la rénovation et de la SOGIRE (syndic de copropriété).

Des actions concrètes ont également été mises en place sur les sites telles que la citerne de récupération des eaux pluviales installée au sein de la résidence Amara à Avoriaz.

### Part d'énergies Vertes

(sur base des consommations brutes)

En kWh

|                                                                              |        |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|
| % d'énergie verte produite sur sites                                         | 7,5 %  |
| % d'énergie verte achetée (dans le cadre de contrat d'énergie verte)         | 8,5 %  |
| % d'énergie verte (sur le total d'énergie consommée par Center Parcs Europe) | 16,1 % |

Le programme Faisons plus ensemble s'est fixé pour ambition de réduire de 20 % la consommation d'énergie par nuitée d'hébergement des résidences Pierre & Vacances entre 2014 et 2022.

Au sein de Center Parcs, la démarche de maîtrise d'énergie se déploie en articulation avec les process liés aux certifications ISO 14001 (système de management environnemental) et ISO 50001 (management de l'énergie).

Pierre & Vacances poursuit ses démarches d'amélioration de l'efficacité énergétique par le remplacement des équipements et la maintenance préventive des installations en mettant en place par exemple pour le site de Val Thorens (France) un système de pilotage à distance du chauffage des appartements pour réduire ses consommations électriques et pour le site de Saint-Anne Guadeloupe un projet de monitoring des fuites d'eau basé sur des alertes de dépassements de seuils.

Des actions visant à mieux maîtriser la consommation d'énergie ont été menées sur les sites de Center Parcs :

- installation d'un système de cogénération à Bostalsee (Allemagne) et De Vossemereen (Belgique) ;
- système de télé-relevé installé à De Eemhof (Pays-Bas) permettant de fiabiliser les données de consommation d'eau et d'électricité ;
- un nouveau système de traitement d'air a été mis en place dans les équipements centraux de Vielsalm et de Haan (en Belgique) ;
- amélioration de diverses installations techniques grâce à l'installation de régulateurs de fréquence et de systèmes de mesure ;
- installation de nouvelles chaudières plus efficaces dans 3 parcs ;
- mise en place de thermostats intelligents à Bispingen (Allemagne).

### Consommation d'énergie

Le Groupe a déployé via ses marques une politique de réduction des consommations d'énergie :

le programme Natural prévoit :

- une réduction de 25 % de consommation d'énergie par nuitée par personne entre 2010 et 2022,
- d'augmenter le recours aux énergies renouvelables (incluant la production d'énergies renouvelables sur site et l'achat d'énergie verte).

Les énergies renouvelables représentent 16,1 % des consommations totales d'énergies (en Kwh) de Center Parcs Europe.

### Résultats et KPI

| Volume total d'eau et d'énergie consommées par les sites, géré par le Groupe | 2017/2018 |           |           | 2018/2019 |           |           |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                                              | CP        | PV        | Groupe    | CP        | PV        | Groupe    |
| Nombre de sites inclus dans le périmètre                                     | 25        | 159       | 183       | 26        | 153       | 179       |
| TOTAL EAU (EN M³)                                                            | 3 592 045 | 1 854 936 | 5 446 981 | 4 103 211 | 1 836 705 | 5 939 916 |
| Volume d'eau (m³)/ nuitée <sup>(1)</sup>                                     | 0,86      | 0,59      | 0,74      | 0,92      | 0,60      | 0,78      |
| TOTAL ÉNERGIES (EN MWh)                                                      | 705 963   | 146 948   | 852 911   | 765 253   | 139 836   | 905 089   |
| Volume d'énergie (kWh)/ nuitée <sup>(1)</sup>                                | 170       | 47        | 117       | 171       | 44        | 119       |
| Électricité (en MWh)                                                         | 167 767   | 112 965   | 280 732   | 163 071   | 106 690   | 269 760   |
| Gaz (en MWh)                                                                 | 493 782   | 12 176    | 505 958   | 544 597   | 14 635    | 559 232   |
| Chaufferie bois & Géothermie (en MWh)                                        | 44 414    | 0         | 44 414    | 57 585    | 0         | 57 585    |
| Fioul (en MWh)                                                               | 0         | 7 187     | 7 187     | 0         | 6 548     | 6 548     |
| Chaleur urbaine (en MWh)                                                     | 0         | 14 620    | 14 620    | 0         | 11 963    | 11 963    |

(1) Nuitées : Un hébergement loué pour une nuit représente une nuitée quel que soit le nombre d'occupants.

(1) En l'absence de données sur l'outil Aqueduct, les sites situés aux Antilles, à l'île de la Réunion, l'île Maurice et sur les îles Grecques n'ont pas été analysés.

#### Périmètre Pierre & Vacances

Sur les sites Pierre & Vacances, on constate une baisse de la consommation d'énergie par nuitée d'hébergement, liée à la baisse des températures hivernales induisant une baisse des consommations électriques sur nos résidences de montagne. Le volume total des énergies a baissé du fait de la réduction du périmètre d'exploitation (passant de 159 à 153 sites). Le volume d'eau par nuitée a, quant à lui, légèrement augmenté (passant de 0,59 m³/nuitée à 0,60 m³/nuitée) ce qui s'explique principalement par les épisodes caniculaires de l'été (qui ont entraîné une hausse du volume d'eau lié à l'arrosage).

#### Périmètre Center Parcs

La hausse de la consommation d'eau est liée notamment à la consommation élevée de Villages Nature® (qui dispose de la plus grande piscine extérieure de la Business Line Center Parcs), à des fuites d'eau, des problèmes de qualité de l'eau et différents travaux de rénovation sur certains parcs. Le volume total des consommations d'énergies a augmenté du fait de l'ouverture d'Allgäu et de l'augmentation de l'occupation (+ 7,2 %). Le volume d'énergies par nuitée d'hébergement reste sensiblement identique (171 kWh/nuitée contre 170 kWh/nuitée en 2017/2018) grâce aux investissements effectués (système de cogénération, rénovation de certaines installations notamment).

Les sites Center Parcs Européens sont certifiés ISO 14001 et ISO 50001, attestant de l'efficacité du système de management de l'énergie et de l'environnement :

- 77 % des sites Center Parcs certifiés ISO 50001 ;
- 77 % des sites Center Parcs certifiés ISO 14001.

Cette démarche est étendue aux sites Sunparks à partir de l'exercice 2018/2019.

### 4.4.3.4 Réduire nos déchets et favoriser l'économie circulaire

#### Contexte

La collecte et le traitement des déchets générés par l'exploitation de nos sites est un sujet de préoccupation majeure pour le Groupe. La moyenne des déchets produits par client et par nuit sur nos sites Center Parcs est de 1 kg. Conscients de l'importance de réduire et de mieux valoriser les déchets, les clients Pierre & Vacances ont fait part de leur volonté d'améliorer le tri des déchets dans nos résidences lors de l'enquête satisfaction clients.

#### Politique & plan d'actions

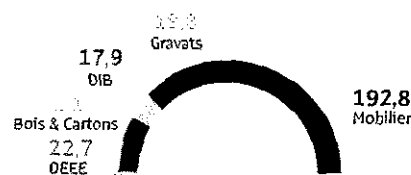
En phase construction et rénovation : assurer la bonne gestion des déchets de chantier

Lors de des chantiers de construction, le Groupe s'applique à développer le tri et la valorisation des déchets de chantier. Bien que la valorisation des déchets soit une préoccupation forte pour les équipes, la démarche chantier vert n'a pu être mise en place sur les 2 projets en cours de construction en France (Hevana, Crozats), pour des raisons d'organisation interne.

Les projets de rénovation représentent une part importante de l'activité, le Groupe met en œuvre une politique favorisant la revalorisation des matériaux et l'économie circulaire.

Les éléments de mobilier et les déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE) sont valorisés dans des filières spécialisées qui reposent sur des éco-organismes que le Groupe sollicite à chaque opération de rénovation. En 2018/2019 ce sont 254 tonnes (131 tonnes l'année précédente) qui ont été collectées via ces organismes en France. Cette hausse est liée à l'amélioration du monitoring effectué au cours de l'exercice sur la France. En moyenne, 194 kg de déchets sont générés par appartement rénové (voir répartition ci-dessous).

Tonnage global par type de déchets de rénovation en 2018/2019



#### En phase d'exploitation

##### Center Parcs

Notre but est d'assurer un tri des déchets optimal pour assurer un bon niveau de valorisation de ceux-ci en coopération avec nos prestataires de gestion des déchets. Inciter les collaborateurs par des communications claires et des standards d'exploitation, et sensibiliser les clients à adopter les bons gestes sont autant de leviers d'actions.

Un engagement en matière de recyclage a été pris dans le cadre de la politique Naturall : 40 % de déchets triés en 2018/2019 et 60 % de déchets triés d'ici 2022. Cet objectif à 2022 intègre une réduction du volume de déchets générés (objectif de 0,9 kg de déchets par client par nuit d'ici 2022).

Sur les Domaines Center Parcs, la coopération avec des prestataires de gestion des déchets privés permet le suivi des déchets sur chaque site. Cependant, le Groupe est dépendant, pour le calcul des KPIs publiés, du reporting fourni par chaque prestataire de collecte, et des écarts en termes de fiabilité de reporting ont été observés en fonction des prestataires. Des efforts de fiabilisation des données sont en cours. Cet objectif est échelonné sur les prochaines années et il est inclus dans le programme environnemental de chaque site et dans la certification ISO 14001.

##### Pierre & Vacances

L'ensemble des résidences Pierre & Vacances disposent d'équipements permettant à nos clients de trier leurs déchets (ordures ménagères, emballages cartons et plastiques, verre). Ces déchets étant collectés par les services des collectivités : Pierre & Vacances ne dispose pas d'information quant à leur quantité. Une étude a été lancée au cours de l'exercice afin de disposer d'un état des lieux clair des pratiques de tri dans les résidences Pierre & Vacances. Les résultats, communiqués en 2020, permettront d'adapter les services mis en place afin d'augmenter le taux de tri.

## DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Méthode de collecte des données

### Résultats

En 2018/2019, le taux de tri sur l'ensemble des Center Parcs en Europe a atteint 43 % (en hausse par rapport à l'année dernière : 39,7). Cette augmentation s'explique par un taux de tri très élevé sur le site d'Allgäu (Allemagne) ouvert en octobre 2018 et doté d'un système de collecte de tri très innovant.

Le volume de déchets par nuitée par personne est de 1,02 kg.

Exploitation : Chiffres sur volume de tri et répartition des déchets

| Volume et tri des déchets – Center Parcs                 | 2016/2017 | 2017/2018 | 2018/2019 |
|----------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Nombre de sites                                          | 24        | 25        | 26        |
| Total (en tonnes)                                        | 17 190    | 19 129    | 19 495    |
| Taux de tri                                              | 34 %      | 40 %      | 43 %      |
| Ratio volume de déchets produits (en kg/nuitée/personne) | 0,99      | 1,11      | 1,02      |

| Répartition par type de déchets – Center Parcs | 2016/2017 | 2017/2018 | 2018/2019 |
|------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Déchets industriels banals (DIB) non triés     | 66,5 %    | 60,2 %    | 57,0 %    |
| Verre                                          | 9,1 %     | 11,1 %    | 8,7 %     |
| Carton/papier                                  | 10,2 %    | 10,3 %    | 7,4 %     |
| Déchets biodégradables                         | 12,0 %    | 8,9 %     | 16,9 %    |
| Autres déchets non dangereux triés             | 2,0 %     | 9,5 %     | 9,9 %     |
| Déchets dangereux                              | 0,2 %     | 0,03 %    | 0,2 %     |

Périmètre : Center Parcs et Sunparks en France, Belgique, Pays-Bas et Allemagne et Villages Nature®.

## 4.5 Méthode de collecte des données

### 4.5.1 Le périmètre de reporting

L'année de référence du reporting s'étend du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019.

Le reporting social et environnemental de la marque Adagio est inclus dans le document de référence d'AccorHotels, la marque ayant rejoint le programme de développement durable de ce groupe depuis l'exercice 2015/2016.

### 4.5.2 Données reportées

La déclaration annuelle de performance extra-financière se fonde sur :

- des indicateurs sociaux, environnementaux et une partie des indicateurs sociétaux établis selon un protocole décrivant précisément les indicateurs, leurs méthodes de calcul et de contrôle interne et les responsabilités dans la collecte de données ;
- des informations et des indicateurs suivis par les départements concernés et transmis pour le rapport.

## 4.5.3 Modalités de collecte des données

### Données sociales (partie 4.4.1)

#### Le périmètre de reporting

Pour les données sociales, est pris en compte l'ensemble des salariés rémunérés par le Groupe, quelle que soit l'activité (immobilier ou tourisme) ou la marque (Center Parcs, Pierre & Vacances, Maeva, Les Senioriales et Villages Nature® Paris) dont ils dépendent et ceci dans les 5 pays où le Groupe est présent (France, Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Espagne). Les équipes basées hors UE (Chine) sont exclues du périmètre de reporting. Elles représentent moins de 0,4 % des effectifs. Enfin, les indicateurs ne prennent pas en compte les intérimaires.

#### Collecte et outils

Le pilotage et la collecte des données sociales sont gérés par les équipes Ressources Humaines de chaque pays. Les différents pilotes coordonnent le recueil des données brutes via les outils de paie, le SIRH (Système d'Information des Ressources Humaines) ou les outils de suivi propres à chaque pays. Les indicateurs sont ensuite consolidés par pays et au niveau Groupe.

### Données environnementales (partie 4.4.3)

#### Le périmètre de reporting

Pour les données environnementales, le périmètre de référence couvre l'ensemble des unités d'exploitation du Groupe commercialisées depuis plus d'un an au 30 septembre 2019, hors Senioriales (dont les consommations d'eau et d'énergie ne sont pas gérées par le Groupe), et les résidences Maeva gérées en multipropriété. Concernant Villages Nature® Paris, les données eau, énergie et déchets sont intégrées aux données Center Parcs Europe. Les sites et résidences commercialisés mais non exploités (maeva.com, franchises...) sont exclus du présent reporting.

#### Collecte et outils

- ✳ Sur le périmètre de Pierre & Vacances, le Groupe consolide les consommations d'eau et d'énergie à la charge des copropriétaires à bail. Les volumes de consommations intègrent donc les quotes-parts détenues par le Groupe pour chaque site. Les données sont fournies par ICARE, l'outil interne de pilotage des consommations d'énergies. Elles sont renseignées par les sites. Au siège, l'équipe de support stratégique assure le suivi des consommations d'eau et d'énergie des sites, réalise les rapprochements budgétaires et analyse les écarts. Elle épaulé par ailleurs les Responsables régionaux de maintenance en établissant des bilans et des alertes en cas de variations anormales non justifiées.
- ✳ Sur le périmètre de Center Parcs la notion de quote-part ne s'applique pas. Le suivi des consommations d'eau, d'énergie et de production de déchets est effectué de manière hebdomadaire et mensuelle par le coordinateur énergie de chaque domaine. Les données mensuelles sont vérifiées par un expert interne qui les analyse, réalise les consolidations et suit les objectifs pour l'ensemble des sites en Europe. Les Domaines Center Parcs utiliseront le logiciel ICARE à partir de 2019/2020 pour la collecte des données eau, énergie et déchets.
- ✳ Pour Pierre & Vacances comme pour Center Parcs Europe, les données environnementales (en m³ ou en KWh) sont rapportées au nombre de nuitées d'hébergement : une nuitée correspondant à un hébergement loué pour une nuit quel que soit le nombre d'occupants.

### Données sociétales (parties 4.1.4, 4.3.4 et 4.4.2)

Les données achats, satisfaction client et construction sont directement fournies par les services concernés qui consolident ces indicateurs pour leur pilotage et le périmètre est identique à celui des données environnementales. À noter que la Direction Achats a mis en œuvre une politique achats responsables fondée sur de nombreux indicateurs et objectifs chiffrés qui sont suivis et font l'objet de plan d'actions précis.

Retrouvez le détail des indicateurs dans le résumé du protocole de reporting extra-financier sur [www.groupepvc.com](http://www.groupepvc.com), rubrique Développement Durable.

4

## 4.6 Rapport de l'OTI

### Rapport de l'organisme tiers indépendant sur la déclaration consolidée de performance extra-financière figurant dans le rapport de gestion

À l'Assemblée Générale,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1681 (portée d'accréditation disponible sur le site [www.cofrac.fr](http://www.cofrac.fr)) et membre du réseau de l'un des Commissaires aux Comptes de votre Société (ci-après « entité »), nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra-financière relative à l'exercice clos le 30 septembre 2019 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225-102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

#### Responsabilité de l'entité

Il appartient au conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra-financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance.

La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration et disponibles sur son site Internet <sup>(1)</sup>.

#### Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du Code de commerce et le Code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

#### Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225-105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment en matière de plan de vigilance et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

#### Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 – *Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information*.

(1) <http://www.groupepvcp.com/section/publications>



Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- \* nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité, et, le cas échéant, de ses effets quant au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ainsi que des politiques qui en découlent et de leurs résultats ;
- \* nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- \* nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225-102-1 en matière sociale et environnementale ainsi que de respect des droits de l'homme et de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale ;
- \* nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication des raisons justifiant l'absence des informations requises par le 2<sup>e</sup> alinéa du III de l'article L. 225-102-1 ;
- \* nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance ;
- \* nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
- \* nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
- \* nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité ;
- \* nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
- \* nous avons vérifié que la Déclaration comprend une explication claire et motivée des raisons justifiant l'absence de politique concernant un ou plusieurs de ces risques ;
- \* nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16, avec les limites précisées dans la Déclaration ;
- \* nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- \* nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants présentés en annexe 1 :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions,
  - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices listées ci-après : la société Pierre et Vacances France, en particulier la direction opérationnelle Ouest Campagne et les sites Pierre et Vacances La Petite Venise et Le Clos d'Eguisheim, et la société Center Parcs Allemagne, en particulier le site Center Parcs Bostalsee qui couvrent 23 % des effectifs et 34 % des consommations d'énergie ;
- \* nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes présentées en annexe 1 ;
- \* nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de l'entité ;
- \* nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.



## Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre septembre et novembre 2019 sur une durée totale d'intervention d'environ sept semaines.

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration représentant notamment les directions RSE, environnement, ressources humaines, santé et sécurité, risques, achats, développement France et international.

## Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

## Commentaire

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus et conformément aux dispositions de l'article A. 225-3 du Code de commerce, nous formulons le commentaire suivant : les définitions du Groupe ne sont pas suffisamment partagées avec les entités consolidées, en particulier à l'international et en matière d'énergies renouvelables, de turnover et de santé-sécurité.

Paris-La Défense, le 18 décembre 2019

L'Organisme Tiers Indépendant  
EY & ASSOCIÉS

Philippe AUBAIN

Directeur Associé Développement Durable

Jean-François BELORGEY

Associé

## Annexe 1 : informations considérées comme les plus importantes

### INFORMATIONS SOCIALES

| Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)  | Informations qualitatives (actions ou résultats) |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Moyenne annuelle des effectifs, turnover, taux de retour des saisonniers. | L'emploi (attractivité, rétention).              |
| Taux de fréquence, taux de gravité des accidents du travail.              | La santé et la sécurité.                         |
| Moyenne des heures de formation suivies par chaque salarié formé.         | La formation.                                    |

### INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

| Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance)                                                          | Informations qualitatives (actions ou résultats)                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Consommations d'énergie par nuitée.                                                                                               | Les démarches « Natur'all » de Center Parcs et « Faisons plus ensemble » de Pierre et Vacances. |
| Part d'énergie renouvelable dans les consommations d'énergie globales sur Center Parcs.                                           | Le suivi des énergies, dont les énergies renouvelables.                                         |
| Émissions de gaz à effet de serre en tonnes équivalent CO <sub>2</sub> liées à la consommation des énergies gérées par le Groupe. | La gestion des déchets en phase d'exploitation et de rénovation.                                |
| Consommations d'eau par nuitée.                                                                                                   | La protection de la ressource en eau.                                                           |
| Taux de tri des déchets sur Center Parcs, volume de déchets de rénovation (France uniquement).                                    | La protection de la biodiversité.                                                               |

### INFORMATIONS SOCIÉTALES

| Informations quantitatives (incluant les indicateurs clé de performance) | Informations qualitatives (actions ou résultats)                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                          | Gestion de l'impact des nouveaux développements (acceptation locale, performance énergétique, certification environnementale, surfaces disponibles). |
|                                                                          | Les achats responsables.                                                                                                                             |
|                                                                          | La gestion de la relation avec les propriétaires.                                                                                                    |
|                                                                          | La lutte contre le gaspillage alimentaire.                                                                                                           |

## 4.7 Table de concordance DPEF

Table de concordance des éléments requis par la Déclaration de performance extra-financière

| Informations                                                                                                        | Chapitres                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Description du business model                                                                                       | Chapitre 1 du Document d'enregistrement universel |
| Description des principaux risques liés à l'activité du Groupe                                                      | Chapitre 2 du Document d'enregistrement universel |
| Respect des Droits de l'homme                                                                                       | 4.1.4.3                                           |
| Lutte contre la corruption                                                                                          | 4.1.4.3                                           |
| Changement climatique                                                                                               | 4.4.3.1                                           |
| Économie circulaire                                                                                                 | 4.4.3.4                                           |
| Gaspillage alimentaire                                                                                              | 4.2.2                                             |
| Accords collectifs                                                                                                  | 4.4.1.6                                           |
| Lutte contre les discriminations                                                                                    | 4.4.1.5                                           |
| Engagements sociétaux                                                                                               | 4.3.4                                             |
| Lutte contre l'évasion fiscale                                                                                      | 4.1.4.3                                           |
| Lutte contre la précarité alimentaire, respect du bien-être animal, alimentation, responsable, équitable et durable | 4.2.2                                             |



## 4.8 Plan de vigilance

### 4.8.1 Cadre réglementaire

Conformément à la loi relative au devoir de vigilance de sociétés mères et des entreprises donneuses d'ordre, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a élaboré un plan de vigilance.

Ce plan contient les mesures de vigilance raisonnables propres à identifier les risques et à prévenir les atteintes graves envers :

- ✦ les droits humains et les libertés fondamentales ;
- ✦ la santé et la sécurité des personnes ;
- ✦ l'environnement.

Il vise les risques majeurs résultant des activités du Groupe et des sociétés que le Groupe contrôle ainsi que les activités des sous-traitants et fournisseurs avec lesquels est entretenue une relation commerciale établie.

### Gouvernance

Le plan ou ses composants, s'applique à toutes les marques du Groupe Pierre & Vacances et son élaboration s'est construite en collaboration avec les représentants et les dirigeants des Directions du Groupe dont : les Achats, le Juridique, le Développement Durable, les Ressources Humaines et le Management du risque.



## 4.8.2 Cartographie des risques Groupe

### Méthodologie

La cartographie des risques liée au devoir de vigilance a été élaborée à partir des sources suivantes :

- \* l'analyse de matérialité des enjeux de développement durable du Groupe (2016) ;
- \* la cartographie des risques business ;
- \* la cartographie des risques RSE (mise à jour en 2019) ;
- \* le dispositif d'alerte éthique (2019).

## 4.8.3 Procédures d'évaluation de la situation des marques, sous-traitants et fournisseurs

### 4.8.3.1 Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

#### Organisation du contrôle interne pour les risques business et droit du travail

L'activité du Groupe est soumise à des risques liés à la nature de son activité. Pour prévenir ces risques, le contrôle interne est organisé de la manière suivante :

- \* la Direction Juridique intervient en amont pour la sécurisation des engagements juridiques du Groupe et suit les litiges de l'ensemble des filiales opérationnelles ;
- \* l'Audit Interne Groupe, en partenariat avec la Direction Juridique, assure le suivi de la cartographie des risques du Groupe et intervient dans les différents pôles d'activité dans le cadre d'un plan d'audit annuel ainsi qu'au travers de missions ponctuelles à la demande de la Direction Générale. Les missions et thèmes abordés peuvent concerner l'ensemble des métiers et filiales ;
- \* la Direction de la Finance Opérationnelle participe activement avec l'Audit Interne Groupe et le Contrôle d'exploitation aux missions d'audit à caractère financier, mais aussi à des audits à caractère social et réglementaire en matière d'exploitation touristique de résidences de tourisme afin de protéger le capital humain et être en conformité avec les lois et réglementation en vigueur. Ces audits sont principalement réalisés sur les sites d'exploitation (résidences ou villages de toutes les marques). Le choix des sites contrôlés est établi par l'Audit Interne Groupe selon la typologie du site et selon des sujets spécifiques.

#### Organisation relative aux risques liés à l'exploitation

##### Procédures d'évaluation du groupe PVCP

Le Groupe a intégré dans sa feuille de route RSE des procédures et plans d'actions pour évaluer et prévenir les risques couverts par le devoir de vigilance. Ce dispositif est détaillé dans les sections suivantes du Document d'enregistrement universel.

| Risques liés au devoir de vigilance                    | Sections dans le Document d'enregistrement universel                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Droits humains</b>                                  | 4.1.2 L'écoute de nos parties prenantes<br>4.1.4 Une gouvernance et des pratiques éthiques responsables<br>4.3.4 Soutenir les projets d'intérêt général au bénéfice des populations locales |
| <b>Santé et sécurité des collaborateurs et clients</b> | 4.4.1.7 Assurer la santé-sécurité de nos collaborateurs<br>4.4.1.3 Cultiver l'engagement et le bien-être au travail<br>4.4.3.1 Lutter contre le changement climatique                       |
| <b>Environnement</b>                                   | 4.4.3.2 Certifier et labelliser nos villages et résidences<br>4.4.3.3 Exploiter durablement nos sites<br>4.4.3.4 Réduire nos déchets et favoriser l'économie circulaire                     |

La Direction des Opérations de Center Parcs Europe et Pierre & Vacances Tourisme intègre des experts dédiés à la sécurité opérationnelle (qualité de l'eau, prévention incendie, etc.) coordonne la politique en matière d'hygiène et de sécurité sur les sites pour l'ensemble des clients et des collaborateurs et mène l'ensemble des actions nécessaires (Formations, Audits opérationnels, Gestion de crise).

#### Center Parcs et Villages Nature®

La gestion des risques est organisée par pays. Un Responsable Risque est ainsi l'interlocuteur national des équipes opérationnelles de chaque pays et suit les besoins et l'évolution des lois et réglementations locales. Le processus de management des risques opérationnels est fondé sur la norme ISO 14001 et sur un système management HSE.

#### Pierre & Vacances et Maeva France et Espagne

Le Responsable Risques Opérationnels Prévention & Sécurité gère les périmètres France et Espagne. Il est relayé sur le terrain par des chargés de prévention et sécurité régionaux qui s'assurent de la bonne mise en place des procédures définies. Chaque site des marques Pierre & Vacances et Maeva a ainsi pour interlocuteur régional unique, un référent prévention et sécurité, sur l'ensemble des domaines de risques identifiés.

Sur le périmètre Espagne, un outil de prévention des risques permet à chaque site de réaliser une analyse des risques et d'établir son « Document Unique des Risques ».

#### Résultats

- ✦ 112 audits HSE (hygiène sécurité environnement) menées sur le périmètre Pierre & Vacances et Center Parcs.
- ✦ Aucun audit social réalisé au cours de l'exercice car le Groupe n'a pas de nouveau fournisseur en Chine.

### 4.8.3.2 Fournisseurs et sous-traitants

Le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs a mis en place une politique Achats Responsables qui se traduit notamment par :

- ✦ l'alignement de la politique et la stratégie d'achats responsable avec les objectifs RSE fixés par le Groupe ;
- ✦ la gestion des risques et opportunités pour définir les priorités et plans d'actions ;
- ✦ la mise en place d'une démarche de prévention de la corruption à travers notamment la signature du code d'éthique par l'ensemble des acheteurs du Groupe.

L'objectif de cette politique est de sécuriser sa chaîne d'approvisionnement afin de réduire les risques (réputation, licence

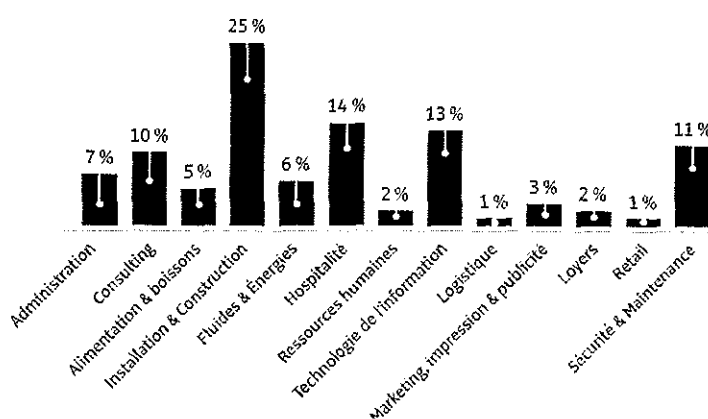
to operate), privilégier les achats locaux (développement des filières et contribution à l'emploi local) et d'engager une relation durable et équilibrée avec ses partenaires et sous-traitants.

#### Évaluation de la performance RSE des fournisseurs

Les entreprises prestataires de nettoyage (PME/TPE), de blanchisserie et les entreprises de construction et de mobilier locales (liées à l'activité Construction) représentent une part importante des fournisseurs du Groupe.

Les dépenses du Groupe se répartissent de la façon suivante :

Répartition des achats du Groupe par famille d'achats



Lorsqu'un fournisseur est sélectionné par la Direction Achats, le fournisseur ou sous-traitant doit répondre à un ou plusieurs questionnaires évaluant ses performances RSE.

- ✦ Questionnaire TPE/PME, basé sur l'ISO 26000 : Ce questionnaire de 10 questions permet de connaître le niveau de maturité des plus petits fournisseurs, sans les pénaliser par rapport aux plus grosses entreprises.

- ✦ Questionnaire RSE, basé sur l'ISO 26000 : Ce questionnaire de 16 questions, à destination des ETI et Grandes Entreprises leur demande de justifier l'ensemble de leurs actions. Ces deux questionnaires abordent les thèmes de l'environnement, le social, l'éthique et les droits de l'homme et les achats responsables.

- ✦ Questionnaire Anticorruption, basé sur la Loi Sapin 2 : Ce questionnaire de 17 questions évalue la conformité des fournisseurs à la Loi Sapin 2. Il est envoyé aux entreprises de taille intermédiaire (ETI) et aux grandes entreprises (GE).

- Ces questionnaires sont envoyés via la plate-forme d'auto-évaluation (ACESIA). Le résultat ne conditionne pas la sélection du fournisseur ou prestataire. En revanche, cette étape est obligatoire pour pouvoir établir un contrat avec le fournisseur. Par ailleurs, le résultat obtenu est valable pour toute la durée du contrat.

#### Résultats

- 167 fournisseurs ont répondu à un questionnaire RSE.

- Montant des dépenses auprès des fournisseurs issus du secteur adapté et protégé : 316 milliers d'euros HT (contre 259 milliers d'euros HT en 2017/2018).

#### Audits fournisseurs

Pierre & Vacances-Center Parcs procède à des vérifications par le biais d'auditeurs indépendants. C'est notamment le cas pour les fournisseurs chinois. 100 % des fournisseurs chinois ont été audités en 2018. Un plan d'action adapté et de suivi a été mis en place par la Direction des Achats pour suivre ces audits.

### 4.8.4 Actions adaptées d'atténuation des risques ou de prévention des atteintes graves

#### 4.8.4.1 Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

##### Gestion de crise

Le Groupe a mis en place une organisation spécifique de gestion de crise ayant vocation à assurer le traitement de toute situation susceptible de mettre en danger son personnel, ses clients, ses intérêts et/ou sa réputation. Cette organisation spécifique de gestion de crise est composée d'une équipe pluridisciplinaire spécialement dédiée qui est pilotée par les Directions des Risques Opérationnels.

#### 4.8.4.2 Fournisseurs et sous-traitants

##### Formation

- 100 % des acheteurs du Groupe ont reçu une formation de sensibilisation aux enjeux RSE et aux nouveaux cahiers des charges responsables pour les catégories d'achats dites « à risque » en 2018.
- Le Code Éthique ainsi que la charte des bonnes pratiques achats sont signés par l'ensemble des acheteurs.

#### Intégration de RSE dans les appels d'offres

Des critères RSE sont intégrés dans les appels d'offres sur certaines catégories d'achats afin d'impacter le marché passé avec le fournisseur ou prestataire. Ces critères sont le résultat de la cartographie des risques réalisés sur la chaîne d'approvisionnement du Groupe. Les critères obligatoires sont la traduction opérationnelle des objectifs RSE Groupe. La conformité à ces critères est un prérequis pour l'accès au marché. Lorsqu'un fournisseur n'est pas conforme à ces critères, un processus d'escalade est mis en œuvre. Celui-ci prévoit la rencontre entre la Direction RSE, le prescripteur en charge de l'appel d'offres et la Direction des Achats afin de trouver un compromis.

#### Clause RSE dans les contrats

Une clause RSE figure dans le règlement de consultation relatif aux conditions de l'appel d'offres et est signée par l'ensemble des acheteurs. Cette clause figure dans tous les contrats d'achats et est disponible en version française et anglaise.

### 4.8.5 Mécanisme d'alerte et de recueil des signalements

Le Groupe a mis en place un dispositif d'alerte interne accessible à tous les salariés qui ont un accès à KIT+ (site intranet du Groupe). À travers ce dispositif, le Groupe met à disposition de ses collaborateurs la possibilité de signaler toutes fautes en lien avec la fraude et la corruption.

Ce dispositif d'alerte est en place depuis mars 2019. Il est prévu qu'il soit étendu aux pays où le Groupe est implanté (Belgique, Pays-Bas, Allemagne, Espagne) et dans un second temps qu'il soit accessible à l'ensemble des parties prenantes du Groupe.

## 4.9 Table des indicateurs clés

4

| Risques/<br>opportunités<br>RSE<br>correspondant                                                                 | Axes de<br>la démarche<br>RSE                                                                            | Périmètre              | Politique/Objectif                                                                                                                                                | KPI                                                                                                                       | Résultats                                                        |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|                                                                                                                  |                                                                                                          |                        |                                                                                                                                                                   |                                                                                                                           | 2017/18                                                          | 2018/19                      |
| Des sites<br>en pleine<br>nature et<br>proches<br>des territoires<br>(opp.)                                      | Faire du<br>développement<br>durable un<br>levier pour<br>enrichir l'offre<br>et l'expérience<br>client  | CP                     | 1 activité Nature sur 100 %<br>des sites d'ici 2020                                                                                                               | Nombre de personnes<br>ayant participé aux activités<br>Nature                                                            | 75 %                                                             | 92 %                         |
|                                                                                                                  |                                                                                                          | PV                     | 1 activité Nature proposée                                                                                                                                        | Nombre d'enfants ayant<br>participé à une activité Nature<br>(club enfants)                                               | -                                                                | 4 586                        |
| Recherche<br>foncière<br><br>Dégradation<br>des<br>éco-systèmes<br><br>Relation avec<br>les parties<br>prenantes | Créer de la<br>valeur<br>écologique/<br>économique/<br>sociale dans<br>nos territoires<br>d'implantation | Construction<br>France | Mettre en place une démarche<br>de concertation adaptée<br>à l'échelle des projets<br>et au contexte local<br>(> 100 logements et ayant<br>un enjeu enviro. fort) | % de projets pour lesquels<br>une concertation adaptée<br>est mise en œuvre                                               | 80 %                                                             | 77 %                         |
|                                                                                                                  |                                                                                                          | Construction<br>France | Considérer la sensibilité<br>environnementale des sites                                                                                                           | % des projets (>100 logements<br>en zones naturelles) pour<br>lesquels un pré-diagnostic<br>environnemental a été élaboré | 60 %                                                             | 66 %                         |
|                                                                                                                  |                                                                                                          | CP                     | Réaliser un 100 % des sites<br>disposant d'un plan<br>de gestion différenciée                                                                                     | % de sites disposant<br>d'un plan de gestion différenciée<br>des espaces verts                                            | 75 %                                                             | 58 %                         |
|                                                                                                                  |                                                                                                          | Groupe                 | Intégrer des critères RSE<br>pour les catégories d'achats<br>à risque                                                                                             | % des catégories d'achats<br>à risque couvertes par un cahier<br>des charges responsable                                  | 100 %                                                            | 100 %                        |
|                                                                                                                  |                                                                                                          | Construction<br>Europe | Suivre et optimiser nos<br>achats locaux construction<br>et établir des objectifs<br>pour nos projets phare                                                       | % d'achats locaux<br>en phase<br>de construction                                                                          | 73 %<br>(scope<br>France)                                        | 84 %<br>(scope<br>France)    |
|                                                                                                                  |                                                                                                          | CP France              | Suivre et optimiser<br>nos achats locaux<br>d'exploitation                                                                                                        | % d'achats locaux<br>en phase d'exploitation                                                                              | 24 %<br>(scope CP<br>France)                                     | 32 %<br>(scope CP<br>France) |
|                                                                                                                  |                                                                                                          | Groupe                 | Suivre et piloter la sécurité<br>de nos salariés                                                                                                                  | Taux de fréquence<br>des accidents du travail                                                                             | 32,2                                                             | 34,9                         |
|                                                                                                                  |                                                                                                          |                        | - 30 % d'accident sur<br>PV France (2022)                                                                                                                         | Taux de gravité<br>des accidents du travail                                                                               | 1,38                                                             | 1,47                         |
| Santé et<br>sécurité des<br>employés<br>et clients                                                               | Attirer<br>les talents<br>et les faire<br>progresser                                                     | Groupe                 | Développer<br>les compétences<br>de nos salariés                                                                                                                  | Nombre moyen<br>d'heures de formation<br>par salarié formé                                                                | 9,19                                                             | 11,4                         |
|                                                                                                                  |                                                                                                          |                        |                                                                                                                                                                   | % des salariés formés                                                                                                     | 60 %                                                             | 63 %                         |
|                                                                                                                  |                                                                                                          | Groupe                 | Suivre et agir<br>pour la satisfaction<br>des employés                                                                                                            | Enquête de satisfaction<br>« Happy@Work » :<br>% des employés satisfaits<br>de l'entreprise en général                    | (pas<br>d'enquête<br>en 17/18 –<br>enquête<br>tous les<br>2 ans) | 82 %                         |
|                                                                                                                  |                                                                                                          | PV                     |                                                                                                                                                                   | Taux de retour des saisonniers                                                                                            | 45 %                                                             | 49,8 %                       |
|                                                                                                                  |                                                                                                          | Groupe                 |                                                                                                                                                                   | Taux de turnover                                                                                                          | 19,1 %                                                           | 20,8 %                       |
|                                                                                                                  |                                                                                                          | Groupe                 | Garantir l'équité<br>entre collaborateurs                                                                                                                         | % des femmes manager                                                                                                      | 52,9 %                                                           | 53,1 %                       |

# DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Table des indicateurs clés

| Risques/<br>opportunités<br>RSE<br>correspondant | Axes de<br>la démarche<br>RSE                            | Résultats              |                                                                                                                |                                                                                          |                                  |                                        |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------|
|                                                  |                                                          | Périmètre              | Politique/Objectif                                                                                             | KPI                                                                                      | 2017/18                          | 2018/19                                |
| Ressources<br>en eau                             | Être exemplaire<br>dans la<br>conduite de<br>nos métiers | PVD                    | Faire écocertifier<br>100 % des nouveaux<br>projets immobilier                                                 | % des projets livrés portant<br>une certification<br>environnementale<br>de construction | 100,0 %                          | NC *                                   |
| Dégradation<br>des<br>éco-systèmes               |                                                          | CP                     | Faire certifier ISO 14001<br>100 % des sites CP                                                                | % des sites CP certifiés<br>ISO 14001                                                    | 80 %                             | 77 %                                   |
| Gestion<br>des déchets                           |                                                          | CP                     | 100 % des sites CP<br>labellisés Clef Verte                                                                    | % des sites CP certifiés<br>Clef Verte                                                   | 20 %                             | 19 %                                   |
| Performance<br>énergétique                       |                                                          | PV                     | 100 % des sites<br>PV Premium et Villages<br>labellisés Clef Verte                                             | % des PV Premium<br>labellisés Clef Verte                                                | 92 %<br>(France<br>hors DOM)     | 100 %<br>(France<br>hors DOM)          |
| Résilience au<br>changement<br>climatique        |                                                          |                        |                                                                                                                | % des PV Villages<br>labellisés Clef Verte                                               | 84 %<br>(France<br>hors DOM)     | 90 %<br>(France<br>hors DOM)           |
|                                                  |                                                          |                        |                                                                                                                | % des sites PV Europe<br>labellisés Clef Verte                                           | 35 %                             | 36 %                                   |
|                                                  |                                                          | CP et PV               | Faire éco-labelliser<br>les sites                                                                              | % des sites du Groupe<br>labellisés Clef Verte                                           | 29 %                             | 33 %                                   |
|                                                  |                                                          |                        |                                                                                                                | % des sites du Groupe labellisés<br>Clef Verte ou certifiés ISO 14001                    | 41 %                             | 45 %                                   |
|                                                  |                                                          | CP                     | Réduire de 25 % de<br>consommation d'énergie<br>d'ici 2022 (base 2010).<br>Base 2010 = 172,3 kWh/nuitée)       | Consommation d'énergie<br>par nuitée d'hébergement<br>(en kWh/nuitée d'hébergement)      | 170 kWh/<br>nuitée               | 171 kWh/<br>nuitée                     |
|                                                  |                                                          |                        |                                                                                                                | Pourcentage de réduction<br>(base 2010)                                                  | - 1,3 %                          | - 1,2 %                                |
|                                                  |                                                          | PV                     | Réduire de 20 % de<br>consommation d'énergie<br>d'ici 2022 (base 2014).<br>Base 2014 = 56 kWh/nuitée)          | Consommation d'énergie<br>par nuitée d'hébergement<br>(en kWh/nuitée d'hébergement)      | 47                               | 44                                     |
|                                                  |                                                          |                        |                                                                                                                | Pourcentage de réduction<br>(base 2014)                                                  | - 16 %                           | - 21 %                                 |
|                                                  |                                                          | CP                     | Réduire de 25 % de<br>consommation d'eau<br>d'ici 2022 (base 2010)<br>Base 2010 PV France<br>= 0,932 m³/nuitée | Ratio (m³/nuitées<br>d'hébergement)                                                      | 0,86 m³/<br>nuitée               | 0,92 m³/<br>nuitée                     |
|                                                  |                                                          |                        |                                                                                                                | Pourcentage<br>de réduction                                                              | - 7,7 %                          | - 1,3 %                                |
|                                                  |                                                          | PV                     | Réduire de 15 % de<br>consommation d'eau<br>d'ici 2022 (base 2014)<br>PV France = 0,67 m³/nuitée)              | Ratio (m³/nuitées<br>d'hébergement)                                                      | 0,59                             | 0,60                                   |
|                                                  |                                                          |                        |                                                                                                                | Pourcentage de réduction                                                                 | - 14 %                           | - 10,4 %                               |
|                                                  |                                                          | CP                     | Atteindre 60 % des déchets<br>d'exploitation triés d'ici 2022                                                  | % des déchets triés                                                                      | 39,8 %                           | 43 %                                   |
|                                                  |                                                          | Construction<br>France | Suivre les déchets<br>de construction                                                                          | % des déchets triés<br>sur le chantier                                                   | -                                | donnée non<br>collectée<br>cette année |
|                                                  |                                                          | Rénovation<br>France   | Suivre le tri des déchets sur<br>les chantiers de rénovation                                                   | % de déchets de rénovation<br>valorisés                                                  | -                                | 85 %                                   |
|                                                  |                                                          | Groupe                 | Évaluer l'empreinte<br>carbone du Groupe                                                                       | Empreinte carbone<br>du Groupe sur l'énergie                                             | 178 129 t<br>eq. CO <sub>2</sub> | 190 092 t<br>eq. CO <sub>2</sub>       |



# DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

Table des indicateurs clés

| Risques/<br>opportunités<br>RSE<br>correspondant              | Axes de<br>la démarche<br>RSE                                              | Résultats |                                                 |                                       |         |         |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------------------|---------------------------------------|---------|---------|
|                                                               |                                                                            | Périmètre | Politique/Objectif                              | KPI                                   | 2017/18 | 2018/19 |
| Qualité<br>de la relation<br>avec nos<br>parties<br>prenantes | Satisfaction<br>de nos parties<br>prenantes<br>Clients et<br>Propriétaires | CP        | Suivre le taux<br>de satisfaction               | Net Promoter Score                    | 1,8 %   | 3,2 %   |
|                                                               |                                                                            | PV        | Suivre le taux<br>de satisfaction               | Net Promoter Score                    | 15,1 %  | 21,3 %  |
|                                                               |                                                                            | Groupe    | Suivre le taux<br>de renouvellement<br>des baux | Taux de<br>renouvellement<br>des baux | 76 %    | 83 %**  |

\* Pas de projet livré pendant l'année fiscale.

\*\* Résultat basé sur une estimation pour un site dont les opérations sont toujours en cours.



# 5

## ÉTATS FINANCIERS

|            |                                                                 |            |            |                                                                          |            |
|------------|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>5.1</b> | <b>Analyse des résultats consolidés</b>                         | <b>114</b> | <b>5.3</b> | <b>Analyse des résultats de la Société</b>                               | <b>186</b> |
| 5.1.1      | Chiffre d'affaires du Groupe                                    | 114        | 5.3.1      | Situation de l'activité de la Société                                    | 186        |
| 5.1.2      | Résultat du Groupe                                              | 120        | 5.3.2      | Évolution de l'activité                                                  | 186        |
| 5.1.3      | Tableaux de réconciliation – Comptes de résultat IFRS           | 121        | 5.3.3      | Évolution de la structure bilancielle                                    | 187        |
| 5.1.4      | Investissements et structure financière                         | 123        | 5.3.4      | Perspectives d'avenir                                                    | 188        |
| <b>5.2</b> | <b>États financiers consolidés</b>                              | <b>126</b> | 5.3.5      | Filiales et participations                                               | 188        |
| 5.2.1      | Compte de résultat consolidé                                    | 126        | 5.3.6      | Affectation du résultat                                                  | 188        |
| 5.2.2      | État du résultat global                                         | 126        | 5.3.7      | Rappel des dividendes distribués                                         | 189        |
| 5.2.3      | Bilan consolidé                                                 | 127        | 5.3.8      | Dépenses non déductibles fiscalement                                     | 189        |
| 5.2.4      | Tableau des flux de trésorerie consolidé                        | 128        | 5.3.9      | Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices | 189        |
| 5.2.5      | Tableau de variation des capitaux propres consolidés            | 129        | 5.3.10     | Informations sur les délais de paiement                                  | 190        |
| 5.2.6      | Notes annexes aux comptes consolidés                            | 130        | <b>5.4</b> | <b>États financiers sociaux</b>                                          | <b>191</b> |
| 5.2.7      | Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés | 182        | 5.4.1      | Compte de résultat                                                       | 191        |
|            |                                                                 |            | 5.4.2      | Bilan                                                                    | 192        |
|            |                                                                 |            | 5.4.3      | Annexe aux comptes sociaux                                               | 194        |
|            |                                                                 |            | 5.4.4      | Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux             | 214        |

## 5.1 Analyse des résultats consolidés

### Remarque liminaire :

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

proportionnelle, considérant que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance. Les éléments de compte de résultat et les indicateurs commerciaux commentés ci-après sont issus du reporting opérationnel. Des tableaux de réconciliation avec les comptes de résultat IFRS sont présentés au paragraphe 5.1.3.

### 5.1.1 Chiffre d'affaires du Groupe

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018, le Groupe applique la norme « IFRS 15 – Reconnaissance du revenu ». Il en résulte une forte croissance du chiffre d'affaires sur l'exercice 2018/2019, liée principalement à la signature d'opérations de cession/rénovation de Center Parcs pour lesquelles le Groupe a été qualifié de « principal » au sens de la norme IFRS 15 (pour plus de détails, se reporter au paragraphe 5.1.3).

| (en millions d'euros)               | 2018/2019<br>selon reporting<br>opérationnel | 2017/2018<br>proforma IFRS 15<br>selon reporting<br>opérationnel | Évolutions      | Évolutions<br>hors effets<br>offre <sup>(1)</sup> | Publié (avant IFRS 15)<br>selon reporting<br>opérationnel |
|-------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Tourisme</b>                     | <b>1 365,1</b>                               | <b>1 273,1</b>                                                   | <b>+ 7,2 %</b>  |                                                   | <b>1 356,4</b>                                            |
| Pierre & Vacances Tourisme Europe   | 596,8                                        | 580,9                                                            | + 2,7 %         |                                                   | 659,7                                                     |
| Center Parcs Europe <sup>(2)</sup>  | 768,2                                        | 692,2                                                            | + 11,0 %        |                                                   | 696,8                                                     |
| dont chiffre d'affaires de location | 923,6                                        | 858,4                                                            | + 7,6 %         | + 4,5 %                                           | 858,4                                                     |
| Pierre & Vacances Tourisme Europe   | 406,9                                        | 400,1                                                            | + 1,7 %         | + 3,6 %                                           | 400,1                                                     |
| Center Parcs Europe <sup>(2)</sup>  | 516,6                                        | 458,2                                                            | + 12,7 %        | + 5,2 %                                           | 458,2                                                     |
| <b>Immobilier</b>                   | <b>307,7</b>                                 | <b>196,6</b>                                                     | <b>+ 56,6 %</b> |                                                   | <b>166,5</b>                                              |
| <b>TOTAL EXERCICE</b>               | <b>1 672,8</b>                               | <b>1 469,6</b>                                                   | <b>+ 13,8 %</b> |                                                   | <b>1 523,0</b>                                            |

(1) Retraitement de l'incidence :

- sur le pôle PVTE, de la réduction nette du parc exploité (désengagements de sites déficitaires et non-renouvellements de baux) ;
- sur le pôle CPE, de la croissance nette du parc exploité, principalement liée à l'ouverture du Center Parcs d'Allgäu en octobre 2018.

(2) Y compris Villages Nature® Paris (29,1 millions d'euros sur l'exercice 2018/2019) dont 23,0 millions d'euros de CA location.

Sur l'ensemble de l'exercice (du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019), le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 1 672,8 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires des activités touristiques s'élève à 1 365,1 millions d'euros, en croissance de 7,2 % par rapport à l'exercice précédent.

- Le chiffre d'affaires de location est en progression de + 7,6 %, tirée à la fois par une hausse du prix moyen de vente net (+ 5,1 %) et du nombre de nuitées vendues (+ 2,4 %). Le taux d'occupation s'élève à 75 % sur l'ensemble de l'exercice (vs 73,6 % sur l'exercice 2017/2018).

À périmètre constant, l'activité progresse de + 4,5 %, croissance supérieure à l'objectif annuel de + 4 % fixé dans le cadre du plan stratégique Ambition 2022.

Cette croissance bénéficie à l'ensemble des destinations : + 5,2 % sur le pôle Center Parcs Europe (+ 3,7 % pour les Domaines Center Parcs et + 45,7 % sur Villages Nature® Paris),

+ 4,7 % sur les résidences Adagio, + 4,7 % sur les sites montagne et + 2,2 % sur les sites balnéaires (France métropolitaine, Antilles et Espagne).

- Le chiffre d'affaires des autres activités touristiques est en hausse de + 6,5 %, avec une croissance de + 7,5 % sur le pôle Center Parcs Europe et de + 5,1 % sur le pôle Pierre & Vacances Tourisme Europe.

Le chiffre d'affaires du développement immobilier s'élève à 307,7 millions d'euros, à comparer à 196,6 millions d'euros en 2017/2018. Il résulte principalement de la contribution des opérations de rénovation de Domaines Center Parcs (158,1 millions d'euros) et de la contribution des Senioriales (76,5 millions d'euros).

Les réservations immobilières enregistrées sur l'exercice représentent un chiffre d'affaires de 688,3 <sup>(1)</sup> millions d'euros, supérieur à celui enregistré sur la même période de l'exercice précédent (364,4 millions d'euros).

(1) Y compris les réservations en bloc sur le périmètre Les Senioriales, non incluses dans le chiffre d'affaires réservations mentionné dans le communiqué sur le chiffre d'affaires du 15 octobre 2019.

### 5.1.1.1 Activités touristiques

#### Indicateurs clés

| (en millions d'euros)                                          | 2018/2019        | 2017/2018<br>Proforma IFRS 15 | Évolution      |
|----------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>                                      | <b>1 365,1</b>   | <b>1 273,1</b>                | <b>+ 7,2 %</b> |
| dont location                                                  | 923,6            | 858,4                         | + 7,6 %        |
| dont activités de services <sup>(1)</sup>                      | 441,5            | 414,7                         | + 6,5 %        |
| <b>Prix moyen de vente (PMV) net <sup>(2)</sup> (en euros)</b> | <b>708</b>       | <b>674</b>                    | <b>+ 5,1 %</b> |
| <b>Semaines vendues</b>                                        | <b>1 304 609</b> | <b>1 274 034</b>              | <b>+ 2,4 %</b> |
| <b>Taux d'occupation</b>                                       | <b>74,9 %</b>    | <b>73,6 %</b>                 | <b>+ 1,8 %</b> |

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

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

La hausse des prix moyens de vente nets (+ 5,1 %) concerne l'ensemble des destinations du pôle Pierre & Vacances Tourisme Europe (ville : + 6,4 %, montagne : + 4,0 %, mer : + 1,9 %), ainsi que les Domaines Center Parcs (+ 4,1 %) et à Villages Nature® Paris (+ 7,4 %). Le nombre de semaines vendues est également en hausse

(+ 2,4 %), dans un contexte de stabilité du stock commercialisé. Le taux d'occupation s'élève à 74,9 %, en hausse de + 1,8 %, tirée par Villages Nature® Paris (+ 9,2 %), les Domaines Center Parcs (+ 3,9 %), et les résidences montagne (+ 2,1 %).

#### Caractéristiques du parc touristique exploité <sup>(1)</sup> en fin d'exercice

| (en nombre d'appartements)                       | 2018/2019     | 2017/2018            | Évolution    |
|--------------------------------------------------|---------------|----------------------|--------------|
| <b>Pierre &amp; Vacances Tourisme Europe</b>     | <b>28 788</b> | <b>29 170</b>        | <b>- 382</b> |
| dont Pierre & Vacances hors label premium France | 11 487        | 12 459               | - 972        |
| dont Pierre & Vacances premium France            | 2 718         | 2 791                | - 73         |
| dont Pierre & Vacances Espagne                   | 4 671         | 4 196 <sup>(2)</sup> | + 475        |
| dont Adagio et Adagio access                     | 9 912         | 9 724                | + 188        |
| <b>Center Parcs Europe</b>                       | <b>16 581</b> | <b>15 582</b>        | <b>+ 999</b> |
| dont Center Parcs                                | 15 199        | 14 194               | + 1 005      |
| dont Sunparks                                    | 1 382         | 1 388                | - 6          |
| <b>Villages Nature®</b>                          | <b>821</b>    | <b>775</b>           | <b>+ 46</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>46 190</b> | <b>45 527</b>        | <b>+ 663</b> |

(1) Hors activités de multipropriété, franchise et commercialisation.

(2) Y inclus les mandats de gestion.

Le parc touristique exploité par le Groupe au 30 septembre 2019 est en hausse de 663 unités d'hébergements par rapport au 30 septembre 2018. Cette augmentation est principalement liée à :

✦ l'exploitation du nouveau Center Parcs Allgäu en Allemagne (+ 1 000 cottages), de 4 nouvelles résidences urbaines (+ 376 appartements), 4 nouveaux sites en Espagne (+ 475 appartements), dont 2 en mandats de gestion, et de 19 appartements complémentaires dans la résidence de Deauville Presqu'île de la Touques ;

✦ que compensent partiellement :

- les désengagements en fin de bail de résidences Pierre & Vacances en France (- 376 appartements), en Espagne (- 160 appartements) et de résidences Adagio (- 118 appartements),
- ainsi que les pertes de baux sur les marques Pierre & Vacances en France (- 689 appartements), en Espagne (- 35 appartements) et sur la marque Adagio (- 70 appartements).

Répartition du chiffre d'affaires de location du Groupe <sup>(1)</sup> par origine de clientèle

|                        | Pierre & Vacances<br>Tourisme Europe |           | Center Parcs<br>Europe <sup>(1)</sup> |                   | Total             |                   |
|------------------------|--------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                        | 2018/2019                            | 2017/2018 | 2018/2019                             | 2017/2018         | 2018/2019         | 2017/2018         |
| France                 | 57,2 %                               | 59,3 %    | 28,3 %                                | 31,1 %            | 41,3 %            | 44,6 %            |
| Pays-Bas               | 4,5 %                                | 4,0 %     | 22,4 %                                | 23,5 %            | 14,3 %            | 14,2 %            |
| Allemagne              | 3,3 %                                | 3,3 %     | 30,3 %                                | 26,3 %            | 18,1 %            | 15,4 %            |
| Belgique               | 2,8 %                                | 3,1 %     | 12,2 %                                | 12,4 %            | 7,9 %             | 8,0 %             |
| Royaume-Uni            | 7,2 %                                | 7,1 %     | 2,4 %                                 | 2,6 %             | 4,4 %             | 4,8 %             |
| Espagne                | 6,8 %                                | 5,3 %     | 0,1 %                                 | 0,0 %             | 3,1 %             | 2,5 %             |
| Russie & Pays de l'Est | 2,3 %                                | 2,4 %     | ND <sup>(2)</sup>                     | ND <sup>(2)</sup> | ND <sup>(2)</sup> | ND <sup>(2)</sup> |
| Italie                 | 1,6 %                                | 1,4 %     | 0,0 %                                 | 0,0 %             | 0,8 %             | 0,7 %             |
| Scandinavie            | 1,1 %                                | 1,3 %     | 0,3 %                                 | 0,4 %             | 0,7 %             | 0,8 %             |
| Suisse                 | 1,3 %                                | 1,2 %     | ND <sup>(2)</sup>                     | ND <sup>(2)</sup> | ND <sup>(2)</sup> | ND <sup>(2)</sup> |
| Autres                 | 11,9 %                               | 11,6 %    | 4,0 %                                 | 3,7 %             | 9,4 %             | 9,0 %             |

(1) Hors Villages Nature® Paris dont les données ne sont pas disponibles sur 2017/2018.

(2) Non disponible.

Le chiffre d'affaires de location du Groupe est majoritairement réalisé par les clientèles étrangères (58,7 %), parmi lesquelles sont représentés les Allemands (18,1 %), les Néerlandais (14,3 %) et les

Belges (7,9 %), du fait notamment de l'implantation de Center Parcs Europe au Pays-Bas (8 villages), en Allemagne (6 villages) et en Belgique (6 villages).

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

## Pierre &amp; Vacances Tourisme Europe

| Nombre d'appartements | 2018/2019 | 2017/2018 | Évolution |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| Mer                   | 13 359    | 13 630    | - 271     |
| Montagne              | 4 666     | 4 972     | - 306     |
| Antilles              | 851       | 844       | + 7       |
| Villes                | 9 912     | 9 724     | + 188     |
| TOTAL                 | 28 788    | 29 170    | - 382     |

| Chiffre d'affaires de location (en millions d'euros) | 2018/2019 | 2017/2018 | Évolutions | Évolution<br>hors effets offre |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|--------------------------------|
| Mer                                                  | 154,0     | 153,4     | + 0,3 %    | + 2,4 %                        |
| Montagne                                             | 80,3      | 81,5      | - 1,5 %    | + 4,7 %                        |
| Antilles                                             | 15,9      | 15,8      | + 0,9 %    | + 0,9 %                        |
| Villes                                               | 156,8     | 149,4     | + 4,9 %    | + 4,7 %                        |
| TOTAL                                                | 406,9     | 400,1     | + 1,7 %    | + 3,6 %                        |

| Prix moyens de vente nets (pour une semaine de location) (en euros HT) | 2018/2019 | 2017/2018 | Évolution |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Mer                                                                    | 553       | 543       | + 1,8 %   |
| Montagne                                                               | 853       | 820       | + 4,0 %   |
| Antilles                                                               | 743       | 723       | + 2,7 %   |
| Villes                                                                 | 544       | 511       | + 6,4 %   |
| TOTAL                                                                  | 597       | 575       | + 3,8 %   |

|              | Nombre de semaines vendues |                |                | Taux d'occupation |               |                |
|--------------|----------------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|
|              | 2018/2019                  | 2017/2018      | Évolution      | 2018/2019         | 2017/2018     | Évolution      |
| Mer          | 278 230                    | 282 430        | - 1,5 %        | 67,6 %            | 67,2 %        | + 0,6 %        |
| Montagne     | 94 129                     | 99 378         | - 5,3 %        | 86,0 %            | 84,3 %        | + 2,1 %        |
| Antilles     | 21 409                     | 21 800         | - 1,8 %        | 63,4 %            | 65,8 %        | - 3,7 %        |
| Villes       | 288 262                    | 292 491        | - 1,4 %        | 78,8 %            | 79,4 %        | - 0,7 %        |
| <b>TOTAL</b> | <b>682 030</b>             | <b>696 099</b> | <b>- 2,0 %</b> | <b>74,0 %</b>     | <b>73,9 %</b> | <b>+ 0,1 %</b> |

Center Parcs Europe (hors Villages Nature® Paris)

| Nombre d'appartements | 2018/2019     | 2017/2018     | Évolution    |
|-----------------------|---------------|---------------|--------------|
| Pays-Bas              | 5 340         | 5 340         | 0            |
| France                | 4 378         | 4 377         | + 1          |
| Belgique              | 3 058         | 3 064         | - 6          |
| Allemagne             | 3 805         | 2 801         | + 1 004      |
| <b>TOTAL</b>          | <b>16 581</b> | <b>15 582</b> | <b>+ 999</b> |

| Chiffre d'affaires de location (en millions d'euros) | 2018/2019    | 2017/2018    | Évolution       | Évolution hors effets offre |
|------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|-----------------------------|
| Pays-Bas                                             | 147,7        | 140,9        | + 4,8 %         | + 4,8 %                     |
| France                                               | 154,6        | 154,8        | - 0,1 %         | + 3,8 %                     |
| Belgique                                             | 76,3         | 73,4         | + 4,0 %         | + 1,7 %                     |
| Allemagne                                            | 115,1        | 73,4         | + 56,7 %        | + 3,6 %                     |
| <b>TOTAL</b>                                         | <b>493,6</b> | <b>442,5</b> | <b>+ 11,6 %</b> | <b>+ 3,7 %</b>              |

| Prix moyens de vente nets (pour une semaine de location) (en euros HT) | 2018/2019  | 2017/2018  | Évolution      |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|----------------|
| Pays-Bas                                                               | 732        | 718        | + 2,0 %        |
| France                                                                 | 1 024      | 1 009      | + 1,5 %        |
| Belgique                                                               | 693        | 678        | + 2,2 %        |
| Allemagne                                                              | 805        | 682        | + 18,0 %       |
| <b>TOTAL</b>                                                           | <b>815</b> | <b>782</b> | <b>+ 4,1 %</b> |

|              | Nombre de semaines vendues |                |                | Taux d'occupation |               |                |
|--------------|----------------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|
|              | 2018/2019                  | 2017/2018      | Évolution      | 2018/2019         | 2017/2018     | Évolution      |
| Pays-Bas     | 201 838                    | 196 347        | + 2,8 %        | 75,5 %            | 74,0 %        | + 2,0 %        |
| France       | 150 991                    | 153 414        | - 1,6 %        | 75,8 %            | 70,6 %        | + 7,4 %        |
| Belgique     | 110 063                    | 108 215        | + 1,7 %        | 71,2 %            | 71,5 %        | - 0,5 %        |
| Allemagne    | 142 979                    | 107 673        | + 32,8 %       | 81,7 %            | 77,6 %        | + 5,2 %        |
| <b>TOTAL</b> | <b>605 871</b>             | <b>565 650</b> | <b>+ 7,1 %</b> | <b>76,1 %</b>     | <b>73,2 %</b> | <b>+ 3,9 %</b> |

## 5.1.1.2 Activités immobilières

## Répartition du chiffre d'affaires immobilier par programme

| (en millions d'euros)                                   | 2018/2019    | 2017/2018    |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Les Senioriales                                         | 76,5         | 84,7         |
| Pierre & Vacances premium Méribel                       | 22,7         | 7,7          |
| Pierre & Vacances Salou (Espagne)                       | 8,3          | 9,5          |
| Adagio access Lille                                     | 7,8          | 3,5          |
| Pierre & Vacances Avoriaz Arietis                       | 5,4          | 0,8          |
| Pierre & Vacances premium Deauville                     | 3,4          | 22,5         |
| Villages Nature® Paris                                  | 1,1          | 12,1         |
| Adagio access Palaiseau                                 | 0,2          | 1,2          |
| Honoraires de commercialisation                         | 18,1         | 16,6         |
| Autres                                                  | 6,2          | 7,9          |
| <b>Chiffre d'affaires hors IFRS 15</b>                  | <b>149,7</b> | <b>166,5</b> |
| <b>Chiffre d'affaires lié à l'application d'IFRS 15</b> | <b>158,1</b> | <b>30,0</b>  |
| <b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES IMMOBILIER</b>              | <b>307,7</b> | <b>196,6</b> |

Le chiffre d'affaires des activités immobilières s'élève à 307,7 millions d'euros sur l'exercice 2018/2019.

La forte croissance du chiffre d'affaires sur l'exercice résulte de la contribution d'opérations de cession/rénovation de Center Parcs pour lesquelles le Groupe est qualifié de « principal » au sens de la norme IFRS 15. Le montant du chiffre d'affaires réalisé au titre de ces opérations s'élève à 158,1 millions d'euros en 2018/2019, contre 30 millions d'euros en 2017/2018.

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2018/2019 intègre par ailleurs les programmes suivants :

- ✦ Les Senioriales, avec notamment 3 programmes livrés sur l'exercice (Soustons, Bassens et Saint-Priest) ;
- ✦ Pierre & Vacances Méribel dont la livraison est prévue en décembre 2019 ;
- ✦ la vente des logements de la résidence située à Salou en Espagne et déjà exploitée par le Groupe ;
- ✦ la résidence Adagio access située dans le centre de Lille et livrée en septembre 2019.

## Livraisons (nombre de logements)

|                                    | 2018/2019  | 2017/2018    |
|------------------------------------|------------|--------------|
| Palaiseau                          | 110        | 0            |
| Lille                              | 79         | 0            |
| <b>TOTAL ADAGIO</b>                | <b>189</b> | <b>0</b>     |
| Deauville Presqu'île de la Touques | 0          | 133          |
| <b>TOTAL PIERRE ET VACANCES</b>    | <b>0</b>   | <b>133</b>   |
| Villages Nature®                   | 0          | 365          |
| <b>LES SENIORIALES</b>             | <b>222</b> | <b>570</b>   |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>411</b> | <b>1 068</b> |

## Réservations immobilières (TTC)

|                                                      | 2018/2019 | 2017/2018 | Évolution   |
|------------------------------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| <b>Réservations immobilières hors ventes en bloc</b> |           |           |             |
| <b>Neuf</b>                                          |           |           |             |
| Réservations (en millions d'euros)                   | 137,9     | 154,7     | - 10,9 %    |
| Nombre d'appartements                                | 518       | 596       | - 13,1 %    |
| Prix moyen (en milliers d'euros)                     | 266,2     | 259,6     | + 2,5 %     |
| <b>Revente <sup>(1)</sup></b>                        |           |           |             |
| Réservations (en millions d'euros)                   | 65,9      | 48,4      | + 36,2 %    |
| Nombre d'appartements                                | 446       | 350       | + 27,4 %    |
| Prix moyen (en milliers d'euros)                     | 147,8     | 138,3     | + 6,9 %     |
| <b>Les Senioriales</b>                               |           |           |             |
| Réservations (en millions d'euros)                   | 52,5      | 141,1     | - 62,8 %    |
| Nombre d'appartements                                | 238       | 757       | - 68,6 %    |
| Prix moyen (en milliers d'euros)                     | 220,6     | 186,4     | + 18,3 %    |
| <b>TOTAL HORS VENTES EN BLOC</b>                     |           |           |             |
| Réservations (en millions d'euros)                   | 256,2     | 344,2     | - 25,6 %    |
| Nombre d'appartements                                | 1 202     | 1 703     | - 29,4 %    |
| Prix moyen (en milliers d'euros)                     | 213,1     | 202,1     | + 5,4 %     |
| <b>Réservations immobilières - ventes en bloc</b>    |           |           |             |
| Réservations (en millions d'euros)                   | 432,1     | 20,2      | + 2 039,1 % |
| Nombre d'appartements                                | 1 737     | 53        | + 3 177,4 % |
| Prix moyen (en milliers d'euros)                     | 248,8     | 381,1     | - 34,7 %    |
| <b>TOTAL</b>                                         |           |           |             |
| Réservations (en millions d'euros)                   | 688,3     | 364,4     | + 88,9 %    |
| Nombre d'appartements                                | 2 939     | 1 756     | + 67,4 %    |
| Prix moyen (en milliers d'euros)                     | 234,2     | 207,5     | + 12,9 %    |

(1) L'activité de revente développée par le Groupe permet d'animer un marché secondaire d'appartements exploités par le Groupe Pierre & Vacances. Un propriétaire qui souhaiterait céder son bien peut s'adresser au Groupe qui le mettra en contact avec un acheteur potentiel intéressé par un bien assorti d'un bail avec le Groupe. Cette activité génère des commissions de l'ordre de 6 % sur le prix de vente.

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

Le volume d'affaires immobilier Groupe et hors Groupe (montant des réservations signées pendant l'exercice, net des annulations au

cours de la même période) atteint 688,3 millions d'euros, correspondant à 2 939 réservations, à comparer à 364,4 millions d'euros (1 756 réservations) en 2017/2018.

Hors ventes en bloc, le montant des réservations est de 256,2 millions d'euros, correspondant à 1 202 unités réservées, contre 344,2 millions d'euros (1 703 unités) en 2017/2018.



Principaux stocks d'appartements en cours de commercialisation au 30 septembre 2019

| Programmes                                         | Neuf/Rénovation | Ouverture | Nombre d'unités | % réservé   |
|----------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------------|-------------|
| <b>Hors commercialisation pour compte de tiers</b> |                 |           |                 |             |
| Deauville Presqu'île de la Touques                 | N               | 2018      | 133             | 90 %        |
| Deauville Presqu'île de la Touques T2              | N               | 2021      | 28              | 39 %        |
| Méribel                                            | N               | 2019      | 95              | 96 %        |
| Lille                                              | N               | 2019      | 79              | 100 %       |
| Villages Nature® Paris 1                           | N               | 2017/2018 | 916             | 97 %        |
| Avoriaz Arietis                                    | N               | 2020      | 39              | 82 %        |
| Les Senioriales                                    | N               |           | 4 720           | 91 %        |
| De Haan                                            | R               |           | 518             | 100 %       |
| <b>Commercialisation pour compte de tiers</b>      |                 |           |                 |             |
| Vielsalm                                           | R               |           | 350             | 100 %       |
| Hochsauerland                                      | R               |           | 548             | 100 %       |
| Zandvoort                                          | R               |           | 509             | 97 %        |
| Nordseeküste                                       | R               |           | 345             | 100 %       |
| Eemhof                                             | R               |           | 701             | 73 %        |
| <b>TOTAL GROUPE</b>                                |                 |           | <b>8 981</b>    | <b>92 %</b> |

## 5.1.2 Résultat du Groupe

| (en millions d'euros)                                               | 2018/2019     | 2017/2018<br>proforma        | Évolution   |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|-------------|
| Chiffre d'affaires                                                  | 1 672,8       | 1 469,6 <sup>(1)</sup>       | 203,2       |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>                                | <b>30,9</b>   | <b>9,8 <sup>(2)</sup></b>    | <b>21,0</b> |
| <b>Tourisme</b>                                                     | <b>29,6</b>   | <b>20,1</b>                  | <b>9,5</b>  |
| Tourisme Villages Nature® Paris                                     | - 5,5         | - 11,6                       | 6,1         |
| Tourisme hors Villages Nature® Paris                                | 35,1          | 31,7                         | 3,4         |
| <b>Immobilier</b>                                                   | <b>1,3</b>    | <b>- 10,2</b>                | <b>11,5</b> |
| dont surcoûts Allgäu                                                | - 13,7        |                              | - 13,7      |
| Autres produits et charges opérationnels                            | - 9,7         | - 4,7                        | - 5,0       |
| dont coûts liés au plan de réorganisation                           | - 4,1         | - 1,3                        | - 2,8       |
| Frais financiers                                                    | - 20,8        | - 19,2 <sup>(2)</sup>        | - 1,6       |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence            | 0,9           | 1,6                          | - 0,6       |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>                                        | <b>1,3</b>    | <b>- 12,5</b>                | <b>13,8</b> |
| Impôts de l'exercice                                                | - 34,4        | - 33,6                       | - 0,8       |
| dont reprise d'impôts différés actifs                               | - 18,8        | - 19,0                       | 0,2         |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                                 | <b>- 33,0</b> | <b>- 46,8 <sup>(2)</sup></b> | <b>13,0</b> |
| Part du groupe                                                      | - 33,0        | - 46,0                       | 13,0        |
| Participations ne donnant pas le contrôle                           | 0,0           | 0,0                          | 0,0         |
| Éléments temporaires (Surcoûts Allgäu, réorganisation, reprise IDA) | 2,4           | - 20,3                       | - 16,3      |
| <b>RÉSULTAT NET AVANT ÉLÉMENTS TEMPORAIRES</b>                      | <b>3,6</b>    | <b>- 25,7</b>                | <b>29,3</b> |

(1) Chiffre d'affaires FY 2018 proforma IFRS 15.

(2) Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018.

Le résultat opérationnel courant du Groupe s'élève à 30,9 millions d'euros, en forte croissance par rapport à celui de l'exercice précédent (9,8 millions d'euros).

Le résultat opérationnel courant des activités touristiques s'élève à 29,6 millions d'euros, en hausse de 47 % par rapport à l'exercice 2017/2018 :

- le résultat opérationnel courant, hors Villages Nature® Paris, ressort à 35,1 millions d'euros, en augmentation de 11 %.

Il intègre la croissance de l'activité (+ 13 millions d'euros) et les premières économies générées dans le cadre du plan Ambition 2022 (+ 5 millions d'euros). Ces gains ont plus que compensé l'inflation sur les charges (salaires, loyers, énergie principalement), estimée à - 10 millions d'euros, ainsi que l'incidence des fermetures temporaires de Domaines Center Parcs en cours de rénovation (- 5 millions d'euros).

Corrigé de cette incidence conjoncturelle, le résultat opérationnel courant s'élève à 40 millions d'euros, en augmentation de 25 % par rapport à celui de l'exercice précédent (32 millions d'euros) ;

- la perte opérationnelle courante de Villages Nature® Paris est réduite de moitié (- 5,5 millions d'euros vs - 11,6 millions d'euros en 2017/2018). Le Domaine affiche un taux d'occupation moyen de 74 % sur l'exercice (vs. 66 % en 2017/2018) et un prix moyen de vente net en hausse de plus de 7 %.

Le résultat opérationnel courant des activités immobilières s'établit à 1,3 million d'euros, versus - 10,2 millions d'euros en 2017/2018.

Cette croissance est principalement liée à :

- la contribution des programmes de cession-rénovation de Center Parcs en Belgique et aux Pays-Bas (+ 26 millions d'euros) ;

- partiellement compensée par des coûts complémentaires sur le Domaine d'Allgäu (- 14 millions d'euros), consécutifs notamment à une succession d'intempéries ainsi qu'à des problèmes techniques à la mise en exploitation du Domaine sur les réseaux de chaleur et le déploiement de la fibre optique.

Les autres charges et produits opérationnels intègrent à la fois des coûts de désengagement de sites mais aussi des coûts liés à la réorganisation du Groupe (- 4,1 millions d'euros) expliquant l'essentiel de l'évolution de ce poste.

Les charges financières nettes s'élèvent à - 20,8 millions d'euros, en augmentation par rapport à l'exercice 2017/2018 du fait notamment de l'annualisation de la charge d'intérêts sur un Euro PP émis en février 2018.

Sur l'exercice 2018/2019, le résultat net du Groupe avant impôts est bénéficiaire (1,3 million d'euros).

La charge d'impôts différés concerne principalement la reprise de créances d'impôts en France, l'internationalisation croissante de l'activité du Groupe réduisant la capacité d'utilisation des déficits domestiques à moyen terme (le Groupe retient en effet un horizon de 5 ans, même si les déficits fiscaux sont indéfiniment reportables).

La perte nette du Groupe se réduit : elle s'établit à - 33,0 millions d'euros, versus - 46,0 millions d'euros pour l'exercice 2017/2018, soit une amélioration de 28 %.

Corrigé des éléments de nature exceptionnelle (surcoûts Allgäu, coûts de réorganisation et ajustement des créances d'impôts), le résultat net 2018/2019 serait bénéficiaire (3,6 millions d'euros).

5

### 5.1.3 Tableaux de réconciliation – Comptes de résultat IFRS

| (en millions d'euros)                    | FY 2019<br>reporting<br>opérationnel | Retraitements<br>IFRS 11 | FY 2019<br>IFRS |
|------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|-----------------|
| Chiffre d'affaires                       | 1 672,8                              | - 77,8                   | 1 595,0         |
| Résultat opérationnel courant            | 30,9                                 | - 0,6                    | 30,2            |
| Autres charges et produits opérationnels | - 9,7                                | + 0,1                    | - 9,6           |
| Résultat financier                       | - 20,8                               | + 2,3                    | - 18,5          |
| QP résultat sociétés MEE                 | 0,9                                  | - 3,5                    | - 2,5           |
| Impôts sur les résultats                 | - 34,4                               | + 1,7                    | - 32,7          |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                      | <b>- 33,0</b>                        | <b>0,0</b>               | <b>- 33,0</b>   |

| (en millions d'euros)                       | FY 2018<br>reporting<br>opérationnel<br>publié | Retrait.<br>IFRS 15 | Retrait.<br>IAS 23 | FY 2018<br>reporting<br>opérationnel<br>proforma | Retrait.<br>IFRS 15 | Retrait.<br>IFRS 11 | FY 2018<br>IFRS<br>proforma |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|
| Chiffre d'affaires                          | 1 523,0                                        | - 53,4              |                    | 1 469,6                                          | + 53,4              | - 88,3              | 1 434,7                     |
| Résultat opérationnel courant               | 9,1                                            |                     | + 0,8              | 9,8                                              |                     | + 7,8               | 17,7                        |
| Autres charges et produits<br>opérationnels | - 4,7                                          |                     |                    | - 4,7                                            |                     |                     | - 4,7                       |
| Résultat financier                          | - 18,3                                         |                     | - 0,9              | - 19,2                                           |                     | + 2,2               | - 17,0                      |
| QP résultat sociétés MEE                    | 1,6                                            |                     |                    | 1,6                                              |                     | - 16,4              | - 14,8                      |
| Impôts sur les résultats                    | - 33,6                                         |                     |                    | - 33,6                                           |                     | + 6,4               | - 27,2                      |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                         | <b>- 45,9</b>                                  | <b>0,0</b>          | <b>- 0,1</b>       | <b>- 46,0</b>                                    | <b>0,0</b>          | <b>0,0</b>          | <b>- 46,0</b>               |

#### ↳ Retraitements IFRS 11

Pour son reporting opérationnel, le Groupe continue d'intégrer les co-entreprises (portenariats Adagio et Villages Nature® Paris principalement) selon la méthode proportionnelle, considérant que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance. En revanche, les co-entreprises sont intégrées selon la méthode de la mise en équivalence dans les comptes consolidés IFRS.

#### ↳ Retraitements IFRS 15

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018, le Groupe applique la nouvelle norme « IFRS 15 – Reconnaissance du revenu ».

Les principales incidences sur le chiffre d'affaires sont les suivantes :

- **tourisme** : au titre de ses mandats de commercialisation touristique et de divers contrats de sous-traitance (restauration, animation, remontées mécaniques...), le Groupe agit le plus souvent en qualité « d'agent » au sens de la norme IFRS 15 : seule la rémunération nette doit être reconnue en chiffre d'affaires.

L'application de la norme IFRS 15 conduit ainsi à une diminution du chiffre d'affaires touristique (qui enregistrait jusqu'alors le volume d'affaires généré par ces activités), sans incidence sur le résultat net du Groupe ;

- **immobilier** : les opérations de vente pour compte de tiers sont analysées au cas par cas afin de déterminer si le Groupe agit en qualité « d'agent » ou de « principal ».

Il résulte de ces analyses une forte croissance du chiffre d'affaires sur l'exercice 2018/2019, liée principalement à la signature au cours du 1<sup>er</sup> semestre d'opérations de cession/rénovation de Center Parcs pour lesquelles le Groupe est qualifié de « principal » au sens de la norme IFRS 15.

#### ↳ Retraitements IAS 23

Suite à une décision du Comité d'interprétation des normes IFRS publiée en décembre 2018 et relative à la norme IAS 23, le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunts sur ses opérations immobilières. Cette décision étant d'application rétrospective, la période comparative 2017/2018 a été retraitée comme indiqué dans le tableau ci-dessus.

## 5.1 4 Investissements et structure financière

### 5.1.4.1 Principaux flux de trésorerie

| (en millions d'euros)                                             | 2018/2019                    | 2017/2018 <i>proforma</i> *  |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Capacité d'auto-financement (après intérêts financiers et impôts) | + 34,5                       | + 28,9 <sup>(1)</sup>        |
| Variation du besoin en fonds de roulement                         | + 32,2 <sup>(2)</sup>        | + 5,2 <sup>(2)</sup>         |
| <b>Flux provenant de l'activité</b>                               | <b>+ 66,7</b>                | <b>+ 34,1</b>                |
| Investissements nets liés à l'exploitation                        | - 54,7                       | - 66,0                       |
| Investissements nets financiers                                   | + 7,5                        | - 0,8                        |
| <b>Flux affectés aux investissements</b>                          | <b>- 47,2 <sup>(2)</sup></b> | <b>- 66,8 <sup>(2)</sup></b> |
| <b>FLUX DE TRÉSORERIE OPÉRATIONNELS</b>                           | <b>+ 19,5</b>                | <b>- 32,7</b>                |
| Acquisitions et cessions d'actions propres                        | - 0,1                        | - 0,1                        |
| Variation des emprunts et des dettes diverses                     | - 13,2                       | + 63,6 <sup>(1)</sup>        |
| <b>FLUX AFFECTÉS AU FINANCEMENT</b>                               | <b>- 13,3</b>                | <b>+ 63,5</b>                |
| <b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE</b>                                 | <b>+ 6,3</b>                 | <b>+ 30,8</b>                |

(1) Reclassement de l'incidence du remboursement de l'ORNANE 2019 (flux de trésorerie de - 23,2 millions d'euros) de la capacité d'auto-financement à la variation des emprunts et dettes diverses.

(2) Reclassement de la remontée de résultat des sociétés mises en équivalence (+ 5,5 millions d'euros en 2018/2019 et + 4,8 millions d'euros en 2017/2018) des flux affectés aux investissements aux flux provenant de l'activité (variation de BFR).

\* Ces données sont retravaillées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018.

L'exploitation des activités touristique et immobilière du Groupe génère au cours de l'exercice 2018/2019 une ressource de trésorerie de + 66,7 millions d'euros, contre + 34,1 millions d'euros au titre de l'exercice précédent.

Cette évolution positive résulte de :

- la hausse de la capacité d'auto-financement (+ 34,5 millions d'euros en 2018/2019 vs. + 28,9 millions d'euros en 2017/2018), liée principalement à la croissance des performances opérationnelles ;
- la ressource de trésorerie dégagée par la variation du besoin en fonds de roulement (+ 32,2 millions d'euros, à comparer à + 5,2 millions d'euros sur l'exercice précédent), notamment liée à une croissance des encaissements sur les réservations touristiques consécutive à l'amélioration de l'activité et l'ouverture de nouvelles destinations (Domaine Center Parcs d'Allgäu notamment).

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement s'établissent à - 47,2 millions d'euros et concernent principalement :

- les investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation des sites pour 44 millions d'euros, dont :
  - 26,5 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des villages Center Parcs Europe, dont 10,3 millions d'euros pour les villages allemands, 5,8 millions d'euros pour les villages français, 5,4 millions d'euros pour les villages néerlandais, et 5,0 millions d'euros pour les villages belges,
  - 16,2 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les marques de Pierre & Vacances Tourisme Europe, dont 12,2 millions d'euros sur les résidences et villages en France métropolitaine, 2,5 millions d'euros pour la rénovation des villages aux Antilles et 1,5 million d'euros sur les résidences en Espagne,
  - 1,3 million d'euros d'investissements sur les résidences Senioriales ;

les investissements nets réalisés sur les systèmes informatiques (améliorations techniques et fonctionnelles) pour 11,7 millions d'euros (sites Web, CRM, plateforme RendezVousChezNous...), que compense partiellement le remboursement de dépôts et cautionnements pour un montant net de - 9,0 millions d'euros.

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement s'établissent à - 13,3 millions d'euros et concernent principalement :

- le remboursement net de crédits d'accompagnement immobiliers de 8,3 millions d'euros sur les programmes Les Senioriales et les programmes Pierre et Vacances de Mérébel Ravines et Avoriaz Crozats ;
- le remboursement du solde d'un emprunt contracté dans le cadre du développement immobilier en Espagne pour un montant de 2,1 millions d'euros ;
- l'amortissement annuel des dettes financières correspondant aux contrats de location financement pour 2,8 millions d'euros.

### 5.1.4.2 Éléments bilantiels

#### Structure du bilan

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

### Activités tounistiques

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

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

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

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

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

### Activités immobilières

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

- ✦ Les programmes neufs de résidences et villages Pierre & Vacances en France sont généralement peu mobilisateurs de fonds propres, et présentent les caractéristiques financières suivantes :
  - concernant chaque nouvelle résidence, mobilisation de fonds propres correspondant à environ 10 % du prix de revient HT ;

– mise en place de crédits d'accompagnement affectés opération par opération ;

– poids relatif important des postes de besoin en fonds de roulement du bilan (clients, stocks d'encours, comptes de régularisation).

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

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

- ✦ Les programmes neufs de villages Center Parcs (et notamment la construction des équipements réalisés pour le compte des institutionnels acquéreurs) se traduisent généralement par une dégradation temporaire du besoin en fonds de roulement, le Groupe préfinançant une partie des dépenses et des travaux.
- ✦ L'activité immobilière de rénovation concerne principalement la vente, pour le compte de propriétaires institutionnels de Domaines Center Parcs existants à rénover. Dans le cadre de ces opérations, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à porter temporairement certains actifs (options d'achat auprès des propriétaires institutionnels soumises à des conditions de pré-commercialisation), ou à préfinancer certains travaux dans le cas où la libération des fonds reçus de la part des investisseurs ne se réalise qu'à la livraison du bien rénové (règles spécifiques à certains pays).

### Bilan simplifié

| (en millions d'euros)              | 30/09/2019   | 30/09/2018 <sup>(1)</sup> | Variations    |
|------------------------------------|--------------|---------------------------|---------------|
| Écarts d'acquisition               | 158,9        | 158,9                     | 0,0           |
| Immobilisations nettes             | 475,4        | 461,0                     | + 14,4        |
| <b>TOTAL EMPLOIS</b>               | <b>634,3</b> | <b>619,9</b>              | <b>+ 14,4</b> |
| Fonds propres                      | 251,4        | 285,8                     | - 34,4        |
| Provisions pour risques et charges | 76,2         | 56,6                      | + 19,6        |
| Endettement financier net          | 228,6        | 247,7                     | - 19,1        |
| BFR et autres                      | 78,1         | 29,8                      | + 48,3        |
| <b>TOTAL RESSOURCES</b>            | <b>634,3</b> | <b>619,9</b>              | <b>+ 14,4</b> |

(1) Ces données sont retravaillées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018.

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

Les principaux écarts d'acquisition comprennent principalement :

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

Les immobilisations nettes au 30 septembre 2019 comprennent :

- ✦ 130,7 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros ;

– 288,3 millions d'euros d'immobilisations corporelles ; ce montant inclut essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation et la commercialisation des villages des marques Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 211,2 millions d'euros (dont 90,7 millions d'euros correspondant aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette) et des villages et résidences des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe pour une valeur nette de 71,9 millions d'euros ;

- 37,8 millions d'euros d'actifs financiers non courants, comprenant principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs ;
- 18,2 millions d'euros de titres mis en équivalence, comprenant principalement la participation du Groupe dans le capital de la joint-venture Adagio et dans la joint-venture en Chine ;
- 0,4 million d'euros de titres de participation non consolidés.

**L'augmentation des immobilisations nettes** (+ 14,4 millions d'euros) provient principalement :

- des investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique pour 44,0 millions d'euros ;
- du développement de systèmes informatiques, net des cessions de certains actifs, pour 11,7 millions d'euros ;
- de l'augmentation de la valeur des titres mis en équivalence pour 7,6 millions d'euros, liée à la hausse du résultat des entités du sous-groupe Adagio et à la revalorisation de la part détenue par le Groupe (44 %) dans la joint-venture en Chine suite à l'entrée dans le capital de la JV des nouveaux partenaires chinois.

Déduction faite des dotations aux amortissements et aux provisions de la période (- 39,5 millions d'euros) et de la diminution des actifs financiers non-courants (- 7,7 millions d'euros), notamment liée au remboursement de dépôts de garantie.

**Le montant des capitaux propres** s'élève à 251,4 millions d'euros au 30 septembre 2019 (à comparer à 285,8 millions d'euros au 30 septembre 2018), après prise en compte :

- du résultat net de la période de - 33,0 millions d'euros ;
- d'une diminution des capitaux propres hors résultat d'un montant net de - 1,4 million d'euros liée notamment au traitement en IFRS des écarts actuariels sur engagements de retraite, des stock-options et des actions d'auto-contrôle.

**Le solde des provisions pour risques et charges** s'élève à 76,2 millions d'euros au 30 septembre 2019, contre 56,6 millions d'euros au 30 septembre 2018.

Au 30 septembre 2019, les provisions pour risques et charges comprennent principalement :

- provisions pour risques sur titres des sociétés mises en équivalence : 43,7 millions d'euros (principalement Villages Nature<sup>®</sup>) ;
- provisions pour pensions et retraites : 17,9 millions d'euros ;
- provisions pour rénovation : 7,5 millions d'euros ;
- provisions pour litiges, restructuration et fermeture de sites : 5,7 millions d'euros.

La hausse des provisions pour risques et charges (+ 19,6 millions d'euros) est principalement liée à l'augmentation de la provision sur les titres des sociétés Villages Nature<sup>®</sup> (+ 13,2 millions d'euros).

5

**L'endettement net** extériorisé par le Groupe au 30 septembre 2019 s'analyse comme suit :

| (en millions d'euros)                            | 30/09/2019   | 30/09/2018   | Variations    |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------|
| Endettement brut                                 | 342,1        | 354,9        | - 12,8        |
| Trésorerie (nette des découverts/revolving tiré) | - 113,5      | - 107,3      | - 6,3         |
| <b>Endettement net</b>                           | <b>228,6</b> | <b>247,7</b> | <b>- 19,1</b> |
| dont dette bancaire/obligataire nette            | 132,2        | 148,8        | - 16,6        |
| dont engagements de loyers - Équipements Ailette | 96,4         | 98,9         | - 2,5         |

**L'endettement net au 30 septembre 2019 (228,6 millions d'euros), en réduction de 19,1 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent, correspond principalement :**

- à l'ORNANE émise en décembre 2017 pour un montant nominal de 100 millions d'euros ;
- aux emprunts obligataires « Euro PP » émis respectivement en juillet 2016 pour un montant nominal de 60 millions d'euros et en février 2018 pour un montant nominal de 76 millions d'euros ;
- aux crédits d'accompagnement contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 7,2 millions d'euros (concernent les programmes Pierre & Vacances à Méribel et à Avoriaz, ainsi que des programmes Seniores au 30 septembre 2019) ;
- déduction faite d'un montant de trésorerie, nette des découverts/revolving tirés, de 113,5 millions d'euros.

À cette dette de 132,2 millions d'euros s'ajoute le montant de la dette financière liée au retraitement des contrats de location financement pour 97,9 millions d'euros, dont 96,4 millions d'euros concernent les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac d'Ailette.

À noter que le Groupe dispose, au 30 septembre 2019, d'une ligne revolving de 200 millions d'euros contractée le 14 mars 2016 (échéance 2021), ainsi que de 4 lignes de crédit confirmées pour un montant total de 34 millions d'euros.

**Au 30 septembre 2019, aucune de ces lignes n'est utilisée, reflétant le maintien d'un niveau élevé de liquidité.**

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

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

➤ EBITDAR : désigne l'EBITDA augmenté des loyers annuels.

Ce ratio, qui doit être inférieur ou égal à 3,50 au 30 septembre 2019, est respecté.

## 5.2 États financiers consolidés

### 5.2.1 Compte de résultat consolidé

| (en milliers d'euros)                                           | Note     | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018<br>proforma <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------------------------------------------|----------|--------------------|-----------------------------------------------|
| Chiffre d'affaires                                              | 25       | 1 594 967          | 1 434 725                                     |
| Achats et services extérieurs <sup>(2)</sup>                    | 26       | - 1 124 744        | - 1 004 859                                   |
| Charges de personnel                                            | 27       | - 378 166          | - 355 502                                     |
| Amortissements et provisions                                    | 28       | - 53 220           | - 57 309                                      |
| Autres produits d'exploitation                                  | 29       | 7 968              | 15 752                                        |
| Autres charges d'exploitation                                   | 29       | - 16 574           | - 15 126                                      |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>                            | <b>3</b> | <b>30 231</b>      | <b>17 681</b>                                 |
| Autres charges et produits opérationnels <sup>(2)</sup>         | 30       | - 9 590            | - 4 654                                       |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>                                    | <b>3</b> | <b>20 641</b>      | <b>13 027</b>                                 |
| Produits financiers <sup>(1)</sup>                              | 31       | 2 173              | 24 774                                        |
| Charges financières                                             | 31       | - 20 634           | - 41 751                                      |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER <sup>(1)</sup></b>                        |          | <b>- 18 461</b>    | <b>- 16 977</b>                               |
| Impôts sur les résultats                                        | 32       | - 32 662           | - 27 234                                      |
| Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence | 8        | - 2 543            | - 14 851                                      |
| <b>RÉSULTAT NET <sup>(2)</sup></b>                              |          | <b>- 33 024</b>    | <b>- 46 036</b>                               |
| Dont :                                                          |          |                    |                                               |
| * Part du groupe                                                |          | - 33 023           | - 46 035                                      |
| * Participations ne donnant pas le contrôle                     |          | - 1                | - 1                                           |

(1) Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018 – cf. note 1.2.

(2) Ces éléments sont désormais présentés en net sur la face du compte de résultat – cf. note 31.

### 5.2.2 État du résultat global

| (en milliers d'euros)                                                                                     | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018<br>proforma <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                                                                       | <b>- 33 024</b>    | <b>- 46 036</b>                               |
| Différence de conversion                                                                                  | 86                 | - 11                                          |
| Partie efficace des instruments financiers de couverture                                                  | 0                  | 0                                             |
| Impôts différés                                                                                           | 0                  | 0                                             |
| <b>Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)</b> | <b>86</b>          | <b>- 11</b>                                   |
| Écarts actuariels sur engagements de retraite net d'impôts                                                | - 1 355            | 4 608                                         |
| <b>Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)</b>     | <b>- 1 355</b>     | <b>4 608</b>                                  |
| <b>Autres éléments du résultat global après impôts</b>                                                    | <b>- 1 269</b>     | <b>4 597</b>                                  |
| <b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>                                                                              | <b>- 34 293</b>    | <b>- 41 439</b>                               |
| Dont :                                                                                                    |                    |                                               |
| * part du groupe                                                                                          | - 34 292           | - 41 438                                      |
| * participations ne donnant pas le contrôle                                                               | - 1                | - 1                                           |

(1) Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018 – cf. note 1.2.

## 5.2.3 Bilan consolidé

### Actif

| (en milliers d'euros)                   | Note     | 30/09/2019       | 30/09/2018<br>proforma <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------------------|----------|------------------|---------------------------------------|
| Écarts d'acquisition                    | 4        | 158 951          | 158 951                               |
| Immobilisations incorporelles           | 5        | 130 683          | 124 607                               |
| Immobilisations corporelles             | 7        | 288 351          | 278 687                               |
| Titres mis en équivalence               | 8        | 18 184           | 10 610                                |
| Titres de participation non consolidés  | 9        | 437              | 1 623                                 |
| Autres actifs financiers non courants   | 10       | 37 791           | 45 477                                |
| Actifs d'impôts différés                | 32       | 59 284           | 73 119                                |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>              | <b>3</b> | <b>693 681</b>   | <b>693 074</b>                        |
| Stocks et encours <sup>(1)</sup>        | 11/12/23 | 177 701          | 180 351                               |
| Clients et comptes rattachés            | 13/23    | 252 358          | 236 247                               |
| Autres actifs courants                  | 14/23    | 185 411          | 196 223                               |
| Actifs financiers courants              | 14/23    | 93 599           | 66 657                                |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 15       | 114 806          | 116 230                               |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                  | <b>3</b> | <b>823 875</b>   | <b>795 708</b>                        |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                 | <b>3</b> | <b>1 517 556</b> | <b>1 488 782</b>                      |

### Passif

| (en milliers d'euros)                     | Note      | 30/09/2019       | 30/09/2018 <sup>(1)</sup> |
|-------------------------------------------|-----------|------------------|---------------------------|
| Capital social                            | 16        | 98 052           | 98 045                    |
| Primes d'émission                         |           | 21 241           | 21 248                    |
| Actions propres                           |           | - 5 562          | - 5 588                   |
| Autres éléments du résultat global        |           | 157              | 1 426                     |
| Réserves <sup>(1)</sup>                   |           | 170 559          | 216 695                   |
| Résultat consolidé <sup>(1)</sup>         |           | - 33 023         | - 46 035                  |
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>    |           | <b>251 424</b>   | <b>285 791</b>            |
| Participations ne donnant pas le contrôle |           | 23               | 23                        |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                   | <b>16</b> | <b>251 447</b>   | <b>285 814</b>            |
| Dettes financières à long terme           | 18        | 330 075          | 335 355                   |
| Provisions à caractère non courant        | 17        | 68 299           | 51 985                    |
| Passifs d'impôts différés                 | 32        | 9 628            | 6 648                     |
| Autres passifs non courants               | 22/23     | 9                | 1 603                     |
| <b>PASSIFS NON COURANTS</b>               | <b>3</b>  | <b>408 011</b>   | <b>395 591</b>            |
| Dettes financières à court terme          | 18        | 13 299           | 28 550                    |
| Provisions à caractère courant            | 17        | 7 910            | 4 575                     |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés  | 21/23     | 340 388          | 319 376                   |
| Autres passifs courants                   | 22/23     | 476 681          | 420 998                   |
| Passifs financiers courants               | 22/23     | 19 820           | 33 878                    |
| <b>PASSIFS COURANTS</b>                   | <b>3</b>  | <b>858 098</b>   | <b>807 377</b>            |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                    |           | <b>1 517 556</b> | <b>1 488 782</b>          |

(1) Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018 - cf. note 1.2.



## 5.2.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

| (en milliers d'euros)                                                                                        | Note  | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018<br>proforma <sup>(1)</sup> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Opérations d'exploitation</b>                                                                             |       |                    |                                               |
| <b>Résultat net consolidé</b>                                                                                |       | - 33 024           | - 46 035                                      |
| Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)                               |       | 44 410             | 39 870                                        |
| Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat                                                 |       | 1                  | 1 625                                         |
| Plus et moins-values de cession                                                                              |       | - 794              | 828                                           |
| Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence                                                |       | 2 543              | 14 851                                        |
| Coût de l'endettement financier net <sup>(1)</sup>                                                           | 31    | 18 700             | 40 040                                        |
| Variation de juste valeur de l'option de monétisation de l'ORNANE                                            |       | 0                  | - 22 902                                      |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés)                                                                   | 32    | 32 662             | 27 234                                        |
| <b>Capacité d'auto-financement générée par l'activité</b>                                                    |       | <b>64 498</b>      | <b>55 510</b>                                 |
| Intérêts nets payés                                                                                          |       | - 17 756           | - 33 630                                      |
| Impôts payés                                                                                                 |       | - 12 195           | - 16 190                                      |
| <b>Capacité d'auto-financement après intérêts financiers et impôt <sup>(1)</sup></b>                         |       | <b>34 546</b>      | <b>5 690</b>                                  |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel) |       | 26 637             | 369                                           |
| Stocks et en cours <sup>(1)</sup>                                                                            | 11/23 | 2 650              | 3 947                                         |
| Autres éléments du besoin en fonds de roulement                                                              | 11/23 | 23 987             | - 4 345                                       |
| <b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (I)</b>                                                      |       | <b>61 183</b>      | <b>6 060</b>                                  |
| <b>Opérations d'investissement</b>                                                                           |       |                    |                                               |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles                                                  | 5 / 7 | - 57 970           | - 70 001                                      |
| Acquisitions d'immobilisations financières                                                                   |       | - 3 915            | - 3 589                                       |
| Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)                                                      | 17    | - 1 769            | 0                                             |
| <b>Sous-total des décaissements</b>                                                                          |       | <b>- 63 654</b>    | <b>- 73 591</b>                               |
| Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles                                                      |       | 3 254              | 3 978                                         |
| Cessions d'immobilisations financières                                                                       |       | 11 206             | 2 806                                         |
| Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)                                                            |       | 2 010              | 0                                             |
| <b>Sous-total des encaissements</b>                                                                          |       | <b>16 470</b>      | <b>6 784</b>                                  |
| Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence                                 |       | 5 531              | 4 796                                         |
| <b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)</b>                                       |       | <b>- 41 653</b>    | <b>- 62 011</b>                               |
| <b>Opérations de financement</b>                                                                             |       |                    |                                               |
| Acquisitions et cessions d'actions propres                                                                   | 16    | - 73               | - 102                                         |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts                                                                     | 18    | 7 187              | 184 144                                       |
| Remboursements d'emprunts                                                                                    | 18    | - 20 474           | - 97 322                                      |
| Impact des effets de change                                                                                  |       | 90                 | - 16                                          |
| <b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)</b>                                        |       | <b>- 13 269</b>    | <b>86 703</b>                                 |
| <b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (IV = I + II + III) <sup>(1)</sup></b>                                   |       | <b>6 261</b>       | <b>30 752</b>                                 |
| Trésorerie d'ouverture (V)                                                                                   | 15    | 107 256            | 77 271                                        |
| Trésorerie de clôture (VI = IV + V)                                                                          | 15    | 113 517            | 107 256                                       |

(1) Ces données sont retraitées des incidences de la prise en compte de la clarification IAS 23 de décembre 2018.

## 5.2.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

| (en milliers d'euros)                                               | Nombre<br>d'actions | Capital       | Primes<br>d'émission | Actions<br>propres<br>détenues | Différences<br>de conversion | Réserves<br>de juste<br>valeur<br>(instruments<br>financiers<br>de couverture<br>principale-<br>ment) | Réserves       | Résultats<br>conso-<br>lidés | Capitaux<br>propres<br>part du<br>groupe | Partici-<br>pations<br>ne<br>donnant<br>pas le<br>contrôle | Total<br>capitaux<br>propres |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|----------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>SOLDE AU<br/>30 SEPTEMBRE<br/>2017 – PUBLIÉE</b>                 | <b>9 801 723</b>    | <b>98 017</b> | <b>21 276</b>        | <b>- 5 541</b>                 | <b>- 146</b>                 | <b>79</b>                                                                                             | <b>269 896</b> | <b>- 56 727</b>              | <b>326 854</b>                           | <b>24</b>                                                  | <b>326 878</b>               |
| Incidences de<br>l'interprétation<br>d'IAS 23                       |                     |               |                      |                                |                              |                                                                                                       | - 1 102        |                              | - 1 102                                  |                                                            | - 1 102                      |
| <b>SOLDE AU<br/>30 SEPTEMBRE<br/>2017 – PROFORMA <sup>(1)</sup></b> | <b>9 801 723</b>    | <b>98 017</b> | <b>21 276</b>        | <b>- 5 541</b>                 | <b>- 146</b>                 | <b>79</b>                                                                                             | <b>268 794</b> | <b>- 56 727</b>              | <b>325 753</b>                           | <b>24</b>                                                  | <b>325 777</b>               |
| Autres éléments<br>du résultat global                               |                     |               |                      |                                | - 11                         | 0                                                                                                     |                |                              | - 11                                     |                                                            | - 11                         |
| Écarts actuariels<br>sur engagements<br>de retraite                 |                     |               |                      |                                |                              |                                                                                                       | 4 608          |                              | 4 608                                    |                                                            | 4 608                        |
| Résultat net                                                        |                     |               |                      |                                |                              |                                                                                                       | - 46 035       | - 46 035                     |                                          | - 1                                                        | - 46 036                     |
| <b>Résultat global<br/>total</b>                                    |                     | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                       | <b>- 11</b>                  | <b>0</b>                                                                                              | <b>4 608</b>   | <b>- 46 035</b>              | <b>- 41 438</b>                          | <b>- 1</b>                                                 | <b>- 41 439</b>              |
| Augmentation<br>de capital                                          |                     |               |                      |                                |                              |                                                                                                       |                |                              | 0                                        |                                                            | 0                            |
| Distribution de<br>dividendes                                       |                     |               |                      |                                |                              |                                                                                                       |                |                              | 0                                        |                                                            | 0                            |
| Variation des actions<br>auto-détenues                              |                     |               |                      | - 47                           |                              |                                                                                                       | - 102          |                              | - 149                                    |                                                            | - 149                        |
| Charges liées aux<br>plans d'options                                | 2 842               | 28            | - 28                 |                                |                              |                                                                                                       | 1 625          |                              | 1 625                                    |                                                            | 1 625                        |
| Autres mouvements                                                   |                     |               |                      |                                |                              |                                                                                                       |                |                              | 0                                        |                                                            | 0                            |
| Affectation résultat                                                |                     |               |                      |                                |                              |                                                                                                       | - 56 727       | 56 727                       | 0                                        |                                                            | 0                            |
| <b>SOLDE AU<br/>30 SEPTEMBRE<br/>2018</b>                           | <b>9 804 565</b>    | <b>98 045</b> | <b>21 248</b>        | <b>- 5 588</b>                 | <b>- 157</b>                 | <b>79</b>                                                                                             | <b>218 198</b> | <b>- 46 035</b>              | <b>285 791</b>                           | <b>23</b>                                                  | <b>285 814</b>               |
| Autres éléments<br>du résultat global                               |                     |               |                      |                                | 86                           | 0                                                                                                     |                |                              | 86                                       |                                                            | 86                           |
| Écarts actuariels<br>sur engagements<br>de retraite                 |                     |               |                      |                                |                              |                                                                                                       | - 1 355        |                              | - 1 355                                  |                                                            | - 1 355                      |
| Résultat net                                                        |                     |               |                      |                                |                              |                                                                                                       | - 33 023       | - 33 023                     |                                          | 0                                                          | - 33 023                     |
| <b>Résultat global<br/>total</b>                                    |                     | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                       | <b>86</b>                    | <b>0</b>                                                                                              | <b>- 1 355</b> | <b>- 33 023</b>              | <b>- 34 292</b>                          | <b>0</b>                                                   | <b>- 34 292</b>              |
| Augmentation<br>de capital                                          |                     | 7             | - 7                  |                                |                              |                                                                                                       |                |                              | 0                                        |                                                            | 0                            |
| Distribution de<br>dividendes                                       |                     |               |                      |                                |                              |                                                                                                       |                |                              | 0                                        |                                                            | 0                            |
| Variation des actions<br>auto-détenues                              |                     |               |                      | 26                             |                              |                                                                                                       | - 99           |                              | - 73                                     |                                                            | - 73                         |
| Charges liées aux<br>plans d'options                                | 667                 |               |                      |                                |                              |                                                                                                       | - 1            |                              | - 1                                      |                                                            | - 1                          |
| Autres mouvements                                                   |                     |               |                      |                                |                              | - 1                                                                                                   |                |                              | - 1                                      |                                                            | - 1                          |
| Affectation résultat                                                |                     |               |                      |                                |                              |                                                                                                       | - 46 035       | 46 035                       | 0                                        |                                                            | 0                            |
| <b>SOLDE AU<br/>30 SEPTEMBRE<br/>2019</b>                           | <b>9 805 232</b>    | <b>98 052</b> | <b>21 241</b>        | <b>- 5 562</b>                 | <b>- 71</b>                  | <b>78</b>                                                                                             | <b>170 708</b> | <b>- 33 023</b>              | <b>251 424</b>                           | <b>23</b>                                                  | <b>251 447</b>               |

(1) Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018 – cf. note 1.2.

## 5.2.6 Notes annexes aux comptes consolidés

## Sommaire des notes annexes aux comptes consolidés

|                                               |                                                                                                   |         |                                                            |                                                                                                |     |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <b>Préambule</b>                              | <b>131</b>                                                                                        | NOTE 21 | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                   | 169                                                                                            |     |
| NOTE 1                                        | Principes comptables                                                                              | 131     | NOTE 22                                                    | Autres passifs courants et non courants                                                        | 169 |
| NOTE 2                                        | Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation                                       | 141     | NOTE 23                                                    | Variation du besoin en fonds de roulement                                                      | 170 |
| <b>Information sectorielle</b>                | <b>148</b>                                                                                        | NOTE 24 | Échéancier des créances et des dettes                      | 170                                                                                            |     |
| NOTE 3                                        | Informations par secteur opérationnel                                                             | 148     | <b>Analyse des principaux postes du compte de résultat</b> | <b>171</b>                                                                                     |     |
| <b>Analyse des principaux postes du bilan</b> | <b>150</b>                                                                                        | NOTE 25 | Chiffre d'affaires                                         | 171                                                                                            |     |
| NOTE 4                                        | Écarts d'acquisition                                                                              | 150     | NOTE 26                                                    | Achats et services extérieurs                                                                  | 172 |
| NOTE 5                                        | Immobilisations incorporelles                                                                     | 150     | NOTE 27                                                    | Charges de personnel                                                                           | 172 |
| NOTE 6                                        | Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie | 151     | NOTE 28                                                    | Dotations nettes aux amortissements et provisions                                              | 173 |
| NOTE 7                                        | Immobilisations corporelles                                                                       | 153     | NOTE 29                                                    | Autres charges et produits d'exploitation                                                      | 173 |
| NOTE 8                                        | Titres mis en équivalence                                                                         | 154     | NOTE 30                                                    | Autres charges et produits opérationnels                                                       | 174 |
| NOTE 9                                        | Titres de participation non consolidés                                                            | 156     | NOTE 31                                                    | Résultat financier                                                                             | 174 |
| NOTE 10                                       | Autres actifs financiers non courants                                                             | 156     | NOTE 32                                                    | Impôts sur les bénéfices et impôts différés                                                    | 175 |
| NOTE 11                                       | Stocks et encours                                                                                 | 156     | NOTE 33                                                    | Résultat par action                                                                            | 177 |
| NOTE 12                                       | Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks                              | 157     | <b>Autres analyses</b>                                     | <b>178</b>                                                                                     |     |
| NOTE 13                                       | Clients et comptes rattachés                                                                      | 158     | NOTE 34                                                    | Effectifs                                                                                      | 178 |
| NOTE 14                                       | Autres actifs courants                                                                            | 158     | NOTE 35                                                    | Engagements hors bilan                                                                         | 178 |
| NOTE 15                                       | Trésorerie et équivalents de trésorerie                                                           | 159     | NOTE 36                                                    | Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration | 179 |
| NOTE 16                                       | Capitaux propres Groupe                                                                           | 159     | NOTE 37                                                    | Identification de la société mère consolidante                                                 | 180 |
| NOTE 17                                       | Provisions                                                                                        | 160     | NOTE 38                                                    | Transactions avec les parties liées                                                            | 180 |
| NOTE 18                                       | Dettes financières                                                                                | 162     | NOTE 39                                                    | Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2018/2019                  | 181 |
| NOTE 19                                       | Instruments Financiers                                                                            | 166     |                                                            |                                                                                                |     |
| NOTE 20                                       | Risques de marché                                                                                 | 166     |                                                            |                                                                                                |     |

## Préambule

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

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

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

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 25 novembre 2019, les états financiers consolidés du Groupe au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2019.

## Note 1 Principes comptables

### 1.1 - Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés de l'exercice 2018/2019 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 30 septembre 2019 (référentiel disponible sur [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm)).

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

Les normes et interprétations appliquées par le Groupe pour l'exercice 2018/2019 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2017/2018 à l'exception de celles adoptées par l'Union Européenne, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> octobre 2018 et dont le Groupe n'avait pas fait le choix d'une application par anticipation (cf. paragraphe 1.2 – Évolution du référentiel comptable).

### 1.2 - Évolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> octobre 2018, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2018/2019.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués sur l'exercice 2018/2019 et non anticipés dans les états financiers de l'exercice 2017/2018 correspondent à :

- IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients » ;
- IFRS 9 « Instruments financiers » ;
- les amendements à IAS 7 « État des flux de trésorerie » prévoyant des informations supplémentaires à fournir sur la variation des dettes financières au bilan ;
- les amendements à IAS 12 « Impôt sur le résultat » sur la comptabilisation d'actifs d'impôts différés au titre ;
- de pertes latentes ;

➤ les amendements à IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » au sujet des informations à fournir sur les participations classées selon IFRS 5 « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées » ;

➤ l'amendement à la norme IFRS 2, relatif au classement et à l'évaluation de certaines transactions dont le paiement est fondé sur des actions ;

➤ le cycle d'amélioration des IFRS 2014 – 2016 (sous réserve d'adoption par l'Union Européenne).

En dehors d'IFRS 15 dont les incidences sont mentionnées ci-dessous, la première application de ces textes n'entraîne pas d'impact significatif pour le Groupe.

#### IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients

La norme IFRS 15 « Reconnaissance du revenu » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018. Elle introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires.

Dans le cadre de sa première application, le Groupe a décidé d'appliquer la méthode du rattrapage cumulatif, sans retraitement des périodes comparatives publiées. Les données des exercices antérieurs ne sont donc pas retraitées.

Les principales incidences de cette nouvelle norme portent sur la problématique agent/principal, tant dans les activités touristiques que dans les activités immobilières du Groupe. À ce titre, le Groupe est qualifié de principal lorsqu'il contrôle le service promis avant de le remettre au client. Dans ce cas, le chiffre d'affaires et les charges supportées sont présentées en brut sur des lignes séparées du compte de résultat. Dans le cas contraire, le Groupe est qualifié d'agent et seule la rémunération nette est reconnue en chiffre d'affaires.

Il est à noter que l'application de cette nouvelle norme est sans impact sur le rythme de reconnaissance des marges immobilières du Groupe selon la méthode de l'avancement, le Groupe ayant toujours pris en compte la valeur du terrain dans la détermination du pourcentage d'avancement des programmes concernés.

5

Ainsi, sur l'exercice 2018/2019, la première application d'IFRS 15 a généré les incidences suivantes sur le compte de résultat du Groupe, sans incidence ni sur le résultat opérationnel courant ni sur le résultat net consolidé :

| (en milliers d'euros)          | Hors IFRS 15 | Incidences liées à la première application d'IFRS 15 | Montants publiés |
|--------------------------------|--------------|------------------------------------------------------|------------------|
| Chiffre d'affaires             | 1 602 548    | - 7 581                                              | 1 594 967        |
| <i>Tourisme</i>                | 1 382 001    | - 81 334                                             | 1 300 667        |
| <i>Immobilier</i>              | 220 547      | 73 753                                               | 294 300          |
| Achats et services extérieurs  | - 1 145 401  | 20 657                                               | - 1 124 744      |
| Autres produits d'exploitation | - 3 498      | - 13 076                                             | - 16 574         |
| Résultat opérationnel courant  | 30 231       | 0                                                    | 30 231           |

\* Ainsi, le chiffre d'affaires du Groupe est impacté négativement suite à la première application de la norme IFRS 15. Ce reclassement inclut à la fois :

- sur le chiffre d'affaires touristique : les principales incidences de cette nouvelle norme portent sur la qualification en tant qu'agent de certaines activités touristiques du Groupe, notamment concernant les opérations de distribution. De même, la norme IFRS 15 modifie le traitement des droits de séjours accordés aux investisseurs individuels, le chiffre d'affaires et la charge de loyers de même valeur étant désormais totalement compensés, diminuant chacun de ces postes du compte de résultat.

Ces retraitements ont une incidence négative sur le chiffre d'affaires touristique du Groupe ;

- le montant des travaux de rénovation réalisés notamment sur les sites Center Parcs Bois Francs (en France), Hochsauerland (en Allemagne) et Zandvoort (au Pays-Bas), opérations pour lesquelles le Groupe agit en qualité de principal selon les critères de la norme IFRS 15. Auparavant, les produits et achats engagés dans le cadre des rénovations étaient présentés en « achats et services extérieurs » ;
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de Domaines Center Parcs, comptabilisée jusqu'à présent en autres produits d'exploitation.

#### La norme IFRS 9 « Instruments financiers »

La norme IFRS 9 « Instruments financiers » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018,

soit à compter de l'exercice 2018/2019 pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

→ Cette dernière vient en remplacement de la norme IAS 39 et s'articule autour de trois grands volets :

- la classification et l'évaluation des actifs et passifs financiers ;
- la dépréciation des actifs financiers ;
- la comptabilité de couverture.

Les analyses menées par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ont conduit à l'absence d'incidences sur les comptes consolidés liées à l'application de cette nouvelle norme, tant au niveau de la classification et l'évaluation des actifs et passifs financier que de la dépréciation des actifs financiers, le Groupe n'étant pas affecté par la comptabilité de couverture.

#### IAS 23 : Coûts d'emprunts

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

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

Cette clarification étant d'application rétrospective, l'annulation des frais financiers stockés jusqu'alors a conduit le Groupe à impacter le compte de résultat et le bilan des périodes comparatives de la manière suivante :

Bilan simplifié au 30 septembre 2018 :

|                         | 30/09/2018<br>Publié | IAS 23         | 30/09/2018<br>Retraité |
|-------------------------|----------------------|----------------|------------------------|
| <b>Actif</b>            |                      |                |                        |
| Stocks                  | 181 542              | - 1 191        | 180 351                |
| <b>Passif</b>           |                      |                |                        |
| Réserves                | 217 796              | - 1 102        | 216 694                |
| Résultat consolidé      | - 45 945             | - 89           | - 46 034               |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b> | <b>287 005</b>       | <b>- 1 191</b> | <b>285 814</b>         |

Compte de résultat simplifié de l'exercice 2017/2018 :

|                               | Exercice 2017/2018<br>publié | IAS 23      | Exercice 2017/2018<br>retraité |
|-------------------------------|------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Résultat opérationnel courant | 16 914                       | 767         | 17 681                         |
| Résultat financier            | - 16 121                     | - 856       | - 16 977                       |
| <b>RÉSULTAT NET</b>           | <b>- 45 946</b>              | <b>- 89</b> | <b>- 46 035</b>                |

Les notes 3 - « information sectorielle », 11 - « Stocks et encours », 12 - « Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks », 24 - « Variation du besoin en fonds de roulement », 30 - « Autres charges et produits d'exploitation » et 32 « Résultat financiers » sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 afin de présenter des données comparables sur l'ensemble des agrégats des états financiers consolidés du Groupe.

### 1.3 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

Certaines normes publiées par l'IASB ne sont pas applicables au 30 septembre 2019. L'évaluation de l'incidence de ces futures normes sur les états financiers consolidés du Groupe est le suivant :

#### IFRS 16 - Locations

La norme IFRS 16 « Contrats de location » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, soit l'exercice 2019/2020 pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Elle supprime la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement et prévoit un principe de comptabilisation des contrats de location au bilan des preneurs, avec constatation :

- d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué ;
- d'une dette au titre de l'obligation de paiement des loyers.

Le Groupe appliquera la méthode de transition rétrospective simplifiée, avec calcul rétrospectif du droit d'utilisation. Le choix de cette méthode implique que les périodes précédentes ne seront pas retraitées.

Dans le cadre de la transition, la norme prévoit diverses mesures de simplification. Le Groupe a notamment retenu celles permettant d'exclure les contrats d'une durée inférieure à douze mois, d'exclure les contrats portant sur des actifs de faible valeur et d'utiliser la durée initiale du contrat pour déterminer le taux d'actualisation à retenir en date de transition.

- Le recensement des contrats existants et la collecte des données nécessaires à l'estimation des incidences d'IFRS 16 sur le résultat et la situation nette du Groupe ont été finalisés. La quasi-totalité des baux porte sur les biens pris en location par le Groupe dans le cadre de son activité touristique (appartements, cottages, équipements centraux). Le calcul des incidences estimées sur les états financiers est pour l'heure en cours de finalisation.

- interprétation IFRIC 23, « Incertitude relative aux traitements fiscaux » qui entre en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019 ;
- amendement à la norme IAS 28, relatif aux intérêts à long terme dans les entreprises associées et aux co-entreprises ;
- amendements résultant des processus d'améliorations annuelles des normes IFRS 2015 - 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.5 - Utilisation d'estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes comptables internationaux, nécessite la prise en compte, par la Direction du Groupe, d'un certain nombre d'estimations et hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs et sur les charges et produits du compte de résultat, ainsi que sur les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe.

Les principales estimations faites par la Direction pour l'établissement des états financiers portent sur les hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux (confère note 33), la détermination des résultats à terminaison des programmes immobiliers, la valorisation des goodwill et les durées d'utilité des actifs opérationnels, corporels et incorporels.

Ces estimations sont déterminées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

## 1.6 - Périmètre et méthodes de consolidation

Sont consolidés :

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

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

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

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

## 1.7 - Méthodes de conversion

### Conversion des transactions libellées en devises

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

### Conversion des états financiers établis en devises étrangères

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

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

## 1.8 - Regroupement d'entreprises

### Coût d'acquisition des titres

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

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

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

### Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.9 - Actifs et passifs en cours de cession

Les actifs et passifs dont la cession a été décidée au cours de la période sont présentés sur une ligne séparée du bilan (« Actifs non courants et groupes d'actifs destinés à être cédés »), dès lors qu'ils sont disponibles en vue de leur vente immédiate et que celle-ci est hautement probable.

Lorsque plusieurs actifs sont destinés à être cédés lors d'une transaction unique, le groupe d'actifs, et les passifs qui s'y rattachent, est évalué dans sa globalité au montant le plus faible entre la valeur nette comptable et la juste valeur nette des coûts relatifs à la cession. Les actifs non courants classés comme détenus pour la vente ne sont plus amortis.

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

En application des normes IFRS, les écarts d'acquisition ne sont pas amortissables, mais font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur, et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre.

Ce test est effectué afin de tenir compte d'éventuelles évolutions ayant pu diminuer la rentabilité et la valeur de ces actifs. De tels événements ou circonstances comprennent des changements significatifs défavorables présentant un caractère durable, affectant l'environnement économique ou les hypothèses et objectifs retenus à la date de l'acquisition.

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

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

Dans le cas d'actif devant faire l'objet d'une cession, la valeur recouvrable est déterminée par référence à la juste valeur diminuée des coûts de vente.

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

des transactions similaires récentes ou des évaluations réalisées par des experts indépendants dans une perspective de cession.

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

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

### 1.11 - Immobilisations incorporelles

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

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

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

Elles correspondent essentiellement aux marques.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

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

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

Les marques ne sont donc pas amorties, mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an. Une provision pour perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation, soit selon la méthode utilisée pour les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (à savoir une actualisation des flux futurs de trésorerie générés par l'activité couverte par la marque), soit selon la méthode des redevances (projection à l'infini des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur d'utilité redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;



les autres immobilisations incorporelles que le Groupe a qualifiées d'immobilisations à durée de vie définie. Elles concernent essentiellement les concessions et brevets qui correspondent principalement aux licences d'exploitation des logiciels, ainsi que les dépenses liées à des programmes informatiques. Ces immobilisations sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité comprise en général entre 3 et 8 ans. En cas d'indices de perte de valeur, un test de valorisation est systématiquement réalisé.

### 1.12 - Subventions d'investissement

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

### 1.13 - Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Les engagements de loyers, relatifs au montant total des loyers futurs sur la durée de vie résiduelle des baux, sont indiqués dans la note 36 « Engagements hors bilan ».

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

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

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

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

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

### 1.14 - Actifs financiers non courants

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

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

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

### 1.15 - Stocks et travaux en cours

Les stocks comprennent principalement les stocks et travaux en cours de l'activité de promotion immobilière, des actifs destinés à être cédés et des stocks de marchandises destinés à la revente dans le cadre de l'activité touristique du Groupe.

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

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

### 1.16 - Créances clients

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

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2018, le Groupe applique la norme IFRS 9 qui introduit un modèle de provisionnement visant à reconnaître les provisions sur les actifs financiers sur la base des pertes de crédit attendues.

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

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

- les appels de fonds réalisés auprès des acquéreurs au fur et à mesure de l'avancement des travaux et non encore réglés ;
- les « facturations à établir » correspondant aux appels de fonds non encore émis au titre des contrats de ventes en l'état futur d'achèvement.

### 1.17 - Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

### 1.18 - Titres Pierre et Vacances auto-détenus

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

### 1.19 - Paiement fondé sur des actions

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

L'attribution d'avantages au personnel au travers de la mise en place d'un Plan d'Épargne d'Entreprise Groupe entre aussi dans le champ de l'IFRS 2 dans la mesure où une décote est accordée lors de l'acquisition des titres par le salarié. Ainsi, dès lors que le prix de

souscription accordé aux salariés présente une décote par rapport à la juste valeur de l'action à la date d'attribution, une charge est comptabilisée immédiatement ou sur la période d'acquisition des droits à défaut d'acquisition immédiate.

### 1.20 - Provisions

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

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

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

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

#### Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

Il existe, par ailleurs, dans certaines entités du Groupe des régimes internes de retraites en faveur des salariés. Le passif actuariel correspondant est provisionné dans les comptes consolidés. Il en est de même, en France, des engagements du Groupe vis-à-vis des salariés en matière d'indemnités de fin de carrière. Pour ces régimes à prestations définies, les coûts des prestations sont estimés en utilisant la méthode rétrospective avec salaires de fin de carrière.

Selon cette méthode, le coût des engagements est constaté directement par le résultat de manière à le répartir uniformément sur la durée de services des salariés. Le montant de la provision prend en compte la valeur actuelle des paiements futurs estimés en tenant compte de l'ancienneté, de l'espérance de vie, du taux de rotation du personnel, ainsi que des hypothèses de revalorisation et d'actualisation. Dans le cas de régimes à prestations définies partiellement ou intégralement financés par des cotisations versées à un fonds distinct ou à une compagnie d'assurances, les actifs de ces entités sont évalués à leur juste valeur. Le passif est alors enregistré au bilan, déduction faite de la valeur des actifs du régime qui couvrent cette obligation.

Les écarts actuariels résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues pour les évaluations d'un exercice à l'autre, ainsi que de tout écart constaté sur l'obligation ou sur la valeur des fonds par rapport aux hypothèses actuarielles retenues en début d'exercice. En application de la norme IAS 19 « Avantages au personnel », ces écarts actuariels générés sont comptabilisés en autres éléments du résultat global.

#### Autres avantages à long terme

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

#### Coût des services passés

La modification ou l'introduction d'un nouveau régime d'avantages postérieurs à l'emploi ou d'autres avantages à long terme peuvent entraîner un accroissement de la valeur actuelle de l'obligation au titre des prestations définies pour les services rendus au cours des exercices antérieurs et appelés « coût des services passés ». Ce coût des services passés est comptabilisé immédiatement en charge de l'exercice.

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

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

### 1.22 - Emprunts et dettes financières

#### Dettes financières

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

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

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

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

#### Emprunts obligataires à option de remboursement en numéraire et actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE)

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

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

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

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

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

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

### 1.23 - Instruments dérivés

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

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

La comptabilité de couverture est applicable si :

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

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

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

## 1.24 - Impôts différés

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

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

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

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

## 1.25 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent à des produits perçus ou comptabilisés avant que les prestations et fournitures les justifiant aient été effectuées ou fournies. Ils sont qualifiés de passif sur contrat au sens de la norme IFRS 15.

Ce poste comprend essentiellement les ventes signées chez les notaires relatives à des biens immobiliers non encore livrés, pour la quote-part excédant le chiffre d'affaires calculé à l'avancement.

De manière plus marginale, ce poste inclut également des « fonds de concours ». En effet, la cession des biens immobiliers à des propriétaires est généralement accompagnée de l'engagement pris par le Groupe de verser annuellement des loyers proportionnels aux prix de vente immobiliers. Lorsque les engagements de loyers sont supérieurs aux conditions locatives de marché au moment de la vente, l'excédent de loyer, appelé « fonds de concours », est comptabilisé en diminution du prix de vente du bien immobilier. Ainsi, cette part excédentaire de la marge immobilière est comptabilisée en produits constatés d'avance et, à compter de la livraison, est reprise selon un rythme linéaire sur la durée du bail.

## 1.26 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend :

✦ **pour le secteur du tourisme** : la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation.

Concernant les résidences gérées en mandat de gestion, seuls les honoraires de gestion facturés au mandant sont intégrés en chiffre d'affaires. Concernant la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation, les redevances facturées aux prestataires sont intégrées en chiffre d'affaires :

✦ **pour le secteur de l'immobilier** :

- les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement (cf. note 1.27 « Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière ») minorées le cas échéant, à la date de livraison des appartements, du « fonds de concours » (cf. note 1.25 « Produits constatés d'avance ») qui est comptabilisé en produits constatés d'avance pour être repris en chiffre d'affaires sur la durée du bail selon un rythme linéaire,
- les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux à des opérations de promotion immobilière,
- les honoraires de commercialisation,
- la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de Domaines Center Parcs.

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

## 1.27 - Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière

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

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

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

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

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

### 1.28 - Charges de personnel

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

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

### 1.29 - Résultat opérationnel

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

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

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

### 1.30 - Impôts sur le résultat

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

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

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

### 1.31 - Résultat par action

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

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

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

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

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

### 2.1 - Principaux faits marquants de l'exercice 2018/2019

#### Gouvernance

Depuis le 2 septembre 2019, Yann Caillière – 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 S.I.T.I., holding de tête du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

#### Accords stratégiques en Chine

Le 21 décembre 2018, S.I.T.I. a acquis la totalité de la participation détenue par HNA Tourism Group dans Pierre et Vacances SA, soit 10,00 % du capital et 13,50 % des droits de vote nets de la Société. 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.

#### Évolution de l'offre touristique

##### Ouverture du Center Parcs Allgäu

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<sup>e</sup> trimestre.

##### Développement de l'offre Pierre & Vacances en Espagne

Le développement du parc touristique Pierre & Vacances en Espagne se poursuit avec la prise à bail de 2 nouveaux sites, à Madrid et en Andalousie (Estepona).

##### Développement de l'offre Adagio

Au cours de l'exercice 2018/2019, Adagio a exploité 4 nouvelles résidences (Lille, Montpellier, Londres et Casablanca), et a ouvert en franchise 7 nouveaux sites (4 en France, 2 en Allemagne, 1 aux Pays Bas).

##### Fermeture temporaire du Domaine du Lac d'Ailette

Le Center Parcs du Lac d'Ailette a été fermé du 3 septembre 2018 au 8 février 2019 pour rénovation. Le Domaine propose désormais une offre d'hébergements renouvelée, des services connectés et des espaces de loisirs et de restaurations revisités.

#### 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.

#### Projet de Center Parcs à Roybon

Le 21 novembre 2018, le Conseil d'État a validé le pourvoi du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en cassant l'arrêt par lequel la Cour Administrative d'Appel de Lyon avait annulé l'autorisation loi sur l'eau. Le 21 mai 2019, cette même Cour a ordonné une expertise sur la superficie des zones humides impactées par le projet et sur celles proposées en compensation.

Le Groupe est confiant sur les futures conclusions de cette expertise qui devraient apporter des réponses techniques positives aux interrogations de la Cour d'Appel.

#### Franchisements de seuil

Le concert composé de la société S.I.T.I. et de la société HNA Tourism Group a déclaré avoir franchi en baisse, le 21 décembre 2018, les seuils de 50 % des droits de vote et de 1/3, 30 %, 25 %, 20 %, 15 %, 10 % et 5 % du capital et des droits de vote de la société Pierre et Vacances SA et ne plus détenir aucune action de concert.

Ce franchissement de seuil résulte de la cession de la totalité des actions Pierre et Vacances détenues par la société HNA Tourism Group au profit de la société S.I.T.I.

### 2.2 - Principales variations de périmètre de consolidation

#### Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2018/2019

Au cours de l'exercice le Groupe a structuré et renforcé les moyens de son développement en Chine par le biais de divers accords stratégiques avec des partenaires locaux (confère note 2 « Faits marquants »).

À l'issue de ces opérations, la filiale renommée « Beau Village Limited » est détenue à 44 % par le Groupe et est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence.

#### Autres évolutions intervenues au cours de l'exercice 2018/2019

En outre, au cours de l'exercice 2018/2019, le Groupe a poursuivi sa politique de rationalisation et de simplification des organigrammes opérationnels et juridiques, qui s'était traduite par la création de nouvelles sociétés ou par des mouvements internes de périmètre (fusions et dissolution par confusion de patrimoine).

Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2017/2018

Aucune cession significative n'est intervenue au cours de l'exercice 2017/2018.

Autres évolutions intervenues au cours de l'exercice 2017/2018

En outre, au cours de l'exercice 2017/2018, le Groupe a poursuivi sa politique de rationalisation et de simplification des organigrammes opérationnels et juridiques, qui s'était traduite par la création de nouvelles sociétés ou par des mouvements internes de périmètre (fusions et dissolution par confusion de patrimoine).

## 2.3 - Liste des principales entités consolidées

Sociétés françaises

| Forme juridique           | Sociétés                                           | Méthode de consolidation <sup>(1)</sup> | % intérêt au 30/09/2019 | % intérêt au 30/09/2018 |
|---------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Holding</b>            |                                                    |                                         |                         |                         |
| SA                        | Pierre & Vacances                                  | Société mère                            | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                       | Pierre & Vacances FI                               | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GIE                       | PV-CP Services                                     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Tourisme France</b>    |                                                    |                                         |                         |                         |
| SA                        | Pierre & Vacances Tourisme Europe                  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Center Parcs</b>       |                                                    |                                         |                         |                         |
| SAS                       | Center Parcs Holding Belgique                      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Immobilier</b>         |                                                    |                                         |                         |                         |
| SAS                       | PV-CP Immobilier Holding SAS                       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                       | Pierre & Vacances Senioriales Programme Immobilier | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SARL                      | Pierre & Vacances Transactions                     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Chine</b>              |                                                    |                                         |                         |                         |
| Limited liability company | PVCP China Company Limited                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| Limited liability company | PVCP China Real Estate Brokerage Company Limited   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| Limited liability company | Beau Village Limited                               | MEE                                     | 44,00 %                 | 40,00 %                 |
| <b>Tourisme</b>           |                                                    |                                         |                         |                         |
| <b>Tourisme France</b>    |                                                    |                                         |                         |                         |
| SARL                      | Clubhotel                                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SASU                      | La France du Nord au Sud                           | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                        | Clubhotel Multivacances                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                        | Compagnie Hôtelière Pierre & Vacances              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                       | Commerce Patrimoine Cap Esterel                    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                       | Orion                                              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                       | Pierre & Vacances Esterel Développement            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                        | PV-CP Distribution                                 | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                       | Pierre & Vacances Rénovation Tourisme              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                       | PV-CP City                                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                       | PV-CP Holding Exploitation                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                       | PV-CP Gestion Exploitation                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                       | PV Résidences & Resorts France                     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                       | SET Pierre & Vacances Guadeloupe                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                       | SET Pierre & Vacances Martinique                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |

| Forme juridique          | Sociétés                                          | Méthode de consolidation <sup>(a)</sup> | % intérêt au 30/09/2019 | % intérêt au 30/09/2018 |
|--------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SARL                     | SGRT                                              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | SICE                                              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SARL                     | Maeva Gestion                                     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Société Hôtelière de l'Anse à la Barque           | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                       | Sogire                                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Villages Nature®</b>  |                                                   |                                         |                         |                         |
| SAS                      | Villages Nature® Tourisme                         | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| <b>Adagio</b>            |                                                   |                                         |                         |                         |
| SAS                      | Adagio                                            | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SAS                      | Adagio Formations & Prestation de Services        | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| <b>Center Parcs</b>      |                                                   |                                         |                         |                         |
| SAS                      | Center Parcs Resorts France                       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Domaine du Lac d'Ailette                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Immobilier</b>        |                                                   |                                         |                         |                         |
| <b>Immobilier France</b> |                                                   |                                         |                         |                         |
| SNC                      | Biarritz Loisirs                                  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Belle Dune Clairière                              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Bois de la Mothe Chandenier Cottages              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Bois de la Mothe Chandenier Équipements           | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Bois de la Mothe Chandenier Foncière              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Bois Francs Équipements                           | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Caen Meslin Loisirs                               | MEE                                     | 40,00 %                 | 40,00 %                 |
| SNC                      | Colmar Loisirs                                    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Avoriaz Téléphérique                              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Flaine Montsoleil Centre                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Flaine Montsoleil Extension                       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales Boulou                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales Charleval                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de Bassan                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de Bracieux                       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de Cavillargues                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de Cevennes – St Privat des Vieux | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de Gonfaron                       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales d'Izon                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de Jonquières                     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de Juvignac                       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de la Celle                       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de la Côte d'Azur – Grasse        | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de Medis                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de Nandy                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de Pont Aven                      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales de Pringy                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |



| Forme juridique | Sociétés                                                     | Méthode de consolidation <sup>(a)</sup> | % intérêt au 30/09/2019 | % intérêt au 30/09/2018 |
|-----------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SCI             | Les Senioriales de Rambouillet                               | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Soulac                                    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Vias                                      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales des Landes – Hinx                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville Cenon                               | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville de Luce                             | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville de Marseille – St Loup              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCCV            | Les Senioriales en ville de Saint Ave                        | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SCI             | Les Senioriales en Ville de Saint Avertin                    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville d'Emerainville                      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville Manosque                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville de Mions                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Pollestres                                | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales Ville de Nîmes                               | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales Ville de Castanet                            | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SNC             | Les Senioriales Ville de Dijon                               | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC             | Les Senioriales Ville de Tourcoing                           | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SCI             | Les Senioriales du Pomic                                     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales Ville de St Étienne                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales Ville de Soustons                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales Ville de Rillieux la Pape                    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCCV            | Les Senioriales en Ville de Fontenay-aux Roses               | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SCCV            | Les Senioriales en Ville de Mantes-la-Jolie                  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCCV            | Les Senioriales en Ville de Pessac                           | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCCV            | Les Senioriales en Ville du Teich                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCCV            | Les Senioriales de La Rochelle Laeu                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCCV            | Les Senioriales en Ville de Cavaillon                        | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | SCI Les Senioriales de Pourrières                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCCV            | Les Senioriales de Mordelles                                 | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC             | Les Senioriales en ville de Saint Palais sur Mer             | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCCV            | Les Senioriales en Ville de Noisy Le Grand                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC             | Les Senioriales en Ville de Sannois                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCCV            | SCCV Toulouse Ponts Jumeaux A1                               | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SCCV            | SCCV Palaiseau RT                                            | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SAS             | Les Villages Nature® de Val d'Europe                         | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SCCV            | Nantes Russeil                                               | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SARL            | Peterhof II                                                  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA              | Pierre & Vacances Conseil Immobilier                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SARL            | Pierre & Vacances Courtage                                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA              | Pierre & Vacances Développement                              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS             | Pierre & Vacances Senioriales Promotion et Commercialisation | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS             | Pierre & Vacances Senioriales Exploitation                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |

| Forme juridique     | Sociétés                             | Méthode de consolidation <sup>(1)</sup> | % intérêt au 30/09/2019 | % intérêt au 30/09/2018 |
|---------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| SNC                 | Presqu'île de La Touques             | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                 | Foncière Presqu'île de La Touques    | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SNC                 | CP Centre Est                        | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                 | Tourisme et Rénovation               | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Villages Nature® Hébergements        | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SNC                 | SNC Villages Nature® Hébergements II | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SNC                 | SNC Villages Nature® Équipements I   | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SNC                 | SNC Villages Nature® Équipements II  | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SNC                 | Nature hébergement I                 | MEE                                     | 37,50 %                 | 37,50 %                 |
| SARL                | Villages Nature® Management          | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| <b>Center Parcs</b> |                                      |                                         |                         |                         |
| SNC                 | Ailette Équipement                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Bois des Harcholins Foncière         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Bois des Harcholins Spa              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Bois des Harcholins Village II       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Bois Francs Hébergements             | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Roybon Cottages                      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Roybon Équipements                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Autres</b>       |                                      |                                         |                         |                         |
| SAS                 | Pierre & Vacances investissement 24  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                 | Pierre & Vacances Marques            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |

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

5

## Sociétés étrangères

| Forme juridique     | Sociétés                                | Pays        | Méthode de consolidation <sup>(1)</sup> | % intérêt au 30/09/2019 | % intérêt au 30/09/2018 |
|---------------------|-----------------------------------------|-------------|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Holding</b>      |                                         |             |                                         |                         |                         |
| <b>Center Parcs</b> |                                         |             |                                         |                         |                         |
| NV                  | Center Parcs Europe                     | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Center Parcs Deutschland Kunden-Center  | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Center Parcs Germany                    | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                  | Center Parcs Germany Holding            | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Center Parcs Medebach Beteiligungs      | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                  | Center Parcs NL Holding                 | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                  | Center Parcs Participations             | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH & Co.KG        | Center Parcs Service                    | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                  | Center Parcs Sunparks                   | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Pierre & Vacances Center Parcs Suisse   | Suisse      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                  | PVCP Support Services                   | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | PVCP Holding Germany GmbH               | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Tourisme</b>     |                                         |             |                                         |                         |                         |
| <b>Center Parcs</b> |                                         |             |                                         |                         |                         |
| NV                  | Center Parcs België                     | Belgique    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Center Parcs Bungalowpark Allgäu        | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Center Parcs Bungalowpark Bispingen     | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Center Parcs Bungalowpark Bostalsee     | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Center Parcs Entwicklungsgesellschaft   | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Center Parcs Bungalowpark Heilbachsee   | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Center Parcs Leisure Deutschland        | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                | Sunparks Bungalowpark Nordseeküste      | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                  | Foncière Loisirs Vielsalm               | Belgique    | MEE                                     | 19,64 %                 | 19,64 %                 |
| NV                  | Center Parcs Ardennen                   | Belgique    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| NV                  | Sunparks Vielsalm                       | Belgique    | MEE                                     | 19,64 %                 | 19,64 %                 |
| NV                  | Sunparks Leisure                        | Belgique    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Adagio</b>       |                                         |             |                                         |                         |                         |
| GmbH                | Adagio Deutschland                      | Allemagne   | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| Ltd                 | Adagio Hotels UK                        | Royaume Uni | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| GmbH                | New City Aparthotels Betriebs           | Autriche    | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SARL                | New City Suisse                         | Suisse      | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| Srl                 | Adagio Italia                           | Italie      | MEE                                     | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SA                  | Pierre & Vacances Exploitation Belgique | Belgique    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Orion</b>        |                                         |             |                                         |                         |                         |
| SL                  | SET Orion                               | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |

| Forme juridique        | Sociétés                                                       | Pays        | Méthode de consolidation <sup>(1)</sup> | % intérêt au 30/09/2019 | % intérêt au 30/09/2018 |
|------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Tourisme autres</b> |                                                                |             |                                         |                         |                         |
| Srl                    | Pierre & Vacances Italia                                       | Italie      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| Ltd                    | P&V Sales & Marketing UK                                       | Royaume Uni | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SL                     | Pierre & Vacances Maeva Distribution España                    | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SL                     | SET Pierre & Vacances España                                   | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Immobilier</b>      |                                                                |             |                                         |                         |                         |
| SL                     | Bonavista de Bonmont                                           | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SL                     | Pierre & Vacances Développement España                         | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SL                     | Pierre & Vacances Inversion Inmobiliaria                       | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| Srl                    | Résidence City                                                 | Italie      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Autres</b>          |                                                                |             |                                         |                         |                         |
| BV                     | Beheer Recreatiepark Zandvoort                                 | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee | Allemagne   | IG                                      | 90,00 %                 | 90,00 %                 |
| GmbH                   | Pierre & Vacances Center Parcs Immobilien                      | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                     | Multi Resorts Holding                                          | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                     | Center Parcs Development                                       | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                     | Pierre & Vacances Center Parcs Vastgoed                        | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                     | PV-CP China Holding B.V                                        | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                    | Pierre & Vacances Maroc                                        | Maroc       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |

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

## Information sectorielle

Basée sur l'organisation interne du Groupe, l'information sectorielle se décline d'une part en une activité Touristique et d'autre part en une activité Immobilière. Ce découpage reflète l'organisation opérationnelle des activités du Groupe en termes de direction et de pilotage opérationnel.

Le Groupe développe ses activités à travers deux métiers complémentaires :

- le secteur immobilier, qui a pour mission d'accroître l'offre des destinations touristiques et d'adapter le parc de résidences et villages existants aux évolutions des attentes du client. Il regroupe les activités de construction et de commercialisation auprès d'investisseurs particuliers d'appartements et maisons neuves ou rénovées. Les programmes immobiliers actuellement développés sont principalement situés en France, et en Allemagne. Des programmes relatifs à la rénovation d'actifs touristiques exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks sont également en cours de développement aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Il comprend également le développement des Senioriales, qui est spécialisé dans la construction et la commercialisation de résidences situées en France et destinées à une clientèle de seniors actifs ;

- le secteur touristique désigné « Tourisme Europe », qui regroupe l'exploitation des résidences et villages commercialisés sous les marques Pierre & Vacances, Adagio, Center Parcs et Sunparks, situés en Europe et principalement en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Belgique et en Espagne.

Au sein de chaque secteur, une organisation par pays assure le suivi opérationnel des activités. Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 958 113 milliers d'euros, et à 455 459 milliers d'euros.

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

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

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

## Note 3 Informations par secteur opérationnel

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2014, en application de la norme IFRS 11, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs consolide désormais selon la méthode de la mise en équivalence l'ensemble des sociétés dans lesquelles il exerce un contrôle conjoint avec des partenaires. Ces entités étaient auparavant consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Cette modification affecte tous les postes des états financiers, sans incidence sur le résultat net de la période.

Par ailleurs, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs continue d'appliquer la méthode de l'intégration proportionnelle dans son reporting opérationnel interne, cette dernière permettant une meilleure appréciation de la performance économique du Groupe et des indicateurs clés.

Pour cette raison, le Groupe continue d'utiliser la méthode de l'intégration proportionnelle dans la publication de l'information sectorielle présentée en annexe des comptes consolidés, ainsi qu'au niveau du rapport de gestion qui intègre également un tableau de réconciliation avec le compte de résultat aux normes IFRS.

L'incidence de l'application d'IFRS 11 est par ailleurs indiquée à la droite du tableau présenté ci-après, permettant de faire le lien avec les données publiées dans les états financiers consolidés.

| 2018/2019                                            |                  |                 |                |                                             |                   |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------------|-------------------|------------------|
| (en milliers d'euros)                                | Tourisme         | Immobilier      | Non affecté    | Total reporting opérationnel <sup>(1)</sup> | Incidence IFRS 11 | Total            |
| Chiffre d'affaires de l'activité                     | 1 390 565        | 332 552         | -              | 1 723 117                                   | - 78 264          | 1 644 853        |
| Chiffre d'affaires entre groupes d'activités         | - 25 472         | - 24 836        | -              | - 50 308                                    | 422               | - 49 886         |
| <b>Chiffre d'affaires externe</b>                    | <b>1 365 093</b> | <b>307 716</b>  | <b>0</b>       | <b>1 672 809</b>                            | <b>- 77 842</b>   | <b>1 594 967</b> |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                 | <b>29 566</b>    | <b>1 300</b>    | <b>0</b>       | <b>30 866</b>                               | <b>- 635</b>      | <b>30 231</b>    |
| Autres charges et produits opérationnels             | - 6 659          | - 416           | - 2 608        | - 9 682                                     | 92                | - 9 590          |
| <b>Résultat opérationnel</b>                         | <b>22 907</b>    | <b>884</b>      | <b>- 2 608</b> | <b>21 184</b>                               | <b>- 542</b>      | <b>20 642</b>    |
| <b>Charges d'amortissement</b>                       | <b>- 41 978</b>  | <b>- 321</b>    | <b>0</b>       | <b>- 42 299</b>                             | <b>2 143</b>      | <b>- 40 156</b>  |
| Charges de dépréciation d'actifs nettes des reprises | 0                | - 8             | 0              | - 8                                         | 8                 | 0                |
| <b>Investissements corporels et incorporels</b>      | <b>70 486</b>    | <b>- 18 424</b> | <b>9 692</b>   | <b>61 754</b>                               | <b>- 3 784</b>    | <b>57 970</b>    |
| Actifs non courants                                  | 557 994          | 33 232          | 128 949        | 720 175                                     | - 26 494          | 693 681          |
| Actifs courants                                      | 285 734          | 384 896         | 178 089        | 848 719                                     | - 24 844          | 823 875          |
| <b>Total actifs</b>                                  | <b>843 728</b>   | <b>418 128</b>  | <b>307 038</b> | <b>1 568 894</b>                            | <b>- 51 338</b>   | <b>1 517 556</b> |
| Passifs non courants                                 | 22 146           | 4 402           | 364 321        | 390 869                                     | 17 142            | 408 011          |
| Passifs courants                                     | 607 784          | 233 940         | 85 662         | 927 386                                     | - 69 288          | 858 098          |
| <b>Total passifs hors capitaux propres</b>           | <b>629 930</b>   | <b>238 342</b>  | <b>449 983</b> | <b>1 318 255</b>                            | <b>- 52 146</b>   | <b>1 266 109</b> |

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

| 2017/2018                                           |                  |                           |                |                                             |                   |                      |
|-----------------------------------------------------|------------------|---------------------------|----------------|---------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| (en milliers d'euros)                               | Tourisme         | Immobilier <sup>(2)</sup> | Non affecté    | Total reporting opérationnel <sup>(1)</sup> | Incidence IFRS 11 | Total <sup>(2)</sup> |
| Chiffre d'affaires de l'activité                    | 1 383 266        | 179 355                   | -              | 1 562 621                                   | - 89 199          | 1 473 422            |
| Chiffre d'affaires entre groupes d'activités        | - 26 812         | - 12 854                  | -              | - 39 666                                    | 969               | - 38 697             |
| <b>Chiffre d'affaires externe</b>                   | <b>1 356 454</b> | <b>166 501</b>            | <b>0</b>       | <b>1 522 955</b>                            | <b>- 88 230</b>   | <b>1 434 725</b>     |
| <b>Résultat opérationnel courant <sup>(2)</sup></b> | <b>20 082</b>    | <b>- 10 240</b>           | <b>0</b>       | <b>9 842</b>                                | <b>7 839</b>      | <b>17 681</b>        |
| Autres charges et produits opérationnels            | - 2 901          | - 652                     | - 1 123        | - 4 676                                     | 22                | - 4 654              |
| <b>Résultat opérationnel <sup>(2)</sup></b>         | <b>17 181</b>    | <b>- 10 892</b>           | <b>- 1 123</b> | <b>5 166</b>                                | <b>7 861</b>      | <b>13 027</b>        |
| <b>Charges d'amortissement</b>                      | <b>- 43 784</b>  | <b>- 253</b>              | <b>0</b>       | <b>- 44 037</b>                             | <b>1 911</b>      | <b>- 42 126</b>      |
| <b>Investissements corporels et incorporels</b>     | <b>41 548</b>    | <b>22 741</b>             | <b>9 363</b>   | <b>73 652</b>                               | <b>- 3 651</b>    | <b>70 001</b>        |
| Actifs non courants                                 | 526 771          | 57 022                    | 143 449        | 727 242                                     | - 34 168          | 693 074              |
| Actifs courants <sup>(2)</sup>                      | 277 228          | 393 180                   | 166 545        | 836 953                                     | - 41 245          | 795 708              |
| <b>Total actifs <sup>(2)</sup></b>                  | <b>803 999</b>   | <b>450 202</b>            | <b>309 994</b> | <b>1 564 195</b>                            | <b>- 75 413</b>   | <b>1 488 782</b>     |
| Passifs non courants                                | 19 186           | 2 594                     | 367 365        | 389 145                                     | 6 446             | 395 591              |
| Passifs courants                                    | 542 855          | 227 907                   | 119 277        | 890 039                                     | - 82 662          | 807 377              |
| <b>Total passifs hors capitaux propres</b>          | <b>562 041</b>   | <b>230 501</b>            | <b>486 642</b> | <b>1 279 184</b>                            | <b>- 76 216</b>   | <b>1 202 968</b>     |

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

(2) Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018 - cf. note 1.2.

## Analyse des principaux postes du bilan

## Note 4 Écarts d'acquisition

| (en milliers d'euros)                  | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Tourisme Europe                        | 138 226        | 138 226        |
| Les Senioriales                        | 18 926         | 18 926         |
| Pierre & Vacances Développement        | 1 463          | 1 463          |
| Pierre & Vacances Développement España | 336            | 336            |
| <b>TOTAL EN VALEUR NETTE</b>           | <b>158 951</b> | <b>158 951</b> |

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test systématique de dépréciation au 30 septembre 2019, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.10 et 6. Les tests réalisés n'ont pas mis en

évidence la nécessité de constater une dépréciation pour l'exercice 2018/2019. Il en était de même au 30 septembre 2018.

Valeurs nettes à la clôture de l'exercice

| (en milliers d'euros)     | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Valeurs brutes            | 181 640        | 181 640        |
| Pertes de valeur cumulées | - 22 689       | - 22 689       |
| <b>VALEURS NETTES</b>     | <b>158 951</b> | <b>158 951</b> |

## Note 5 Immobilisations incorporelles

| (en milliers d'euros)                     | Marques        | Autres immobilisations incorporelles | Total immobilisations incorporelles |
|-------------------------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Au 30 septembre 2017</b>               |                |                                      |                                     |
| Valeurs brutes                            | 105 777        | 65 569                               | 171 346                             |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 3 734        | - 45 462                             | - 49 196                            |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>102 043</b> | <b>20 107</b>                        | <b>122 150</b>                      |
| <b>Variations</b>                         |                |                                      |                                     |
| Acquisitions                              | -              | 12 464                               | 12 464                              |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -              | - 3 876                              | - 3 876                             |
| Dotations aux amortissements              | -              | - 6 161                              | - 6 161                             |
| Reclassements                             | -              | 30                                   | 30                                  |
| <b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b> | <b>-</b>       | <b>2 457</b>                         | <b>2 457</b>                        |
| <b>Au 30 septembre 2018</b>               |                |                                      |                                     |
| Valeurs brutes                            | 105 777        | 72 771                               | 178 548                             |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 3 734        | - 50 207                             | - 53 941                            |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>102 043</b> | <b>22 564</b>                        | <b>124 607</b>                      |
| <b>Variations</b>                         |                |                                      |                                     |
| Acquisitions                              | -              | 13 431                               | 13 431                              |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -              | - 1 845                              | - 1 845                             |
| Dotations aux amortissements              | -              | - 5 267                              | - 5 267                             |
| Reclassements                             | -              | - 243                                | - 243                               |
| <b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b> | <b>-</b>       | <b>6 076</b>                         | <b>6 076</b>                        |
| <b>Au 30 septembre 2019</b>               |                |                                      |                                     |
| Valeurs brutes                            | 105 777        | 84 018                               | 189 795                             |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 3 734        | - 55 378                             | - 59 112                            |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>102 043</b> | <b>28 640</b>                        | <b>130 683</b>                      |

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2019 correspondent :

→ au poste « Marques » incluant pour :

- 85 870 milliers d'euros la marque Center Parcs,
- 7 472 milliers d'euros la marque Pierre & Vacances,
- 3 279 milliers d'euros la marque Sunparks,
- 3 236 milliers d'euros la marque Maeva,
- 2 040 milliers d'euros la marque Les Senioriales,
- 114 milliers d'euros la marque Multivacances,
- et pour 32 milliers d'euros la marque Ecolidays.

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.11 « Immobilisations incorporelles »), un test de dépréciation a été réalisé au 30 septembre 2019 pour chacune des marques inscrites au bilan. Ces tests n'ont pas conduit le Groupe à constater de dépréciation sur les marques au cours de l'exercice 2018/2019 ;

→ au poste « Autres immobilisations incorporelles » pour 28 640 milliers d'euros. La variation provient essentiellement :

- de 13 431 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
- aux sites web du Groupe (4 140 milliers d'euros),

- des solutions informatiques développées par le Groupe (2 716 milliers d'euros), aux renouvellements de serveurs (796 milliers d'euros) et de licences (362 milliers d'euros),
- à la base de suivi clientèle (2 359 milliers d'euros),
- au développement de nouvelles solutions de gestions pour les propriétaires et à l'activité des mandats de gestion auprès de propriétaires individuels sous la marque maeva.com (417 milliers d'euros),
- à des projets pour les services financiers et ressources humaines du Groupe (1 051 milliers d'euros),
- à divers projets informatiques pour 1 590 milliers d'euros ;
- de 1 845 milliers d'euros de cessions de solutions informatiques.

#### Contrats de location financement

Au 30 septembre 2019, la valeur nette des immobilisations incorporelles comprend un montant de 266 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 367 milliers d'euros au 30 septembre 2018. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 288 milliers d'euros au 30 septembre 2019 contre 394 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 18 « Dettes financières »).

Au 30 septembre 2019, le poste « Contrats de location financement » comprend essentiellement des solutions informatiques.

5

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

Les marques et les écarts d'acquisition ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, soit au 30 septembre de chaque année.

Comme indiqué dans les notes 1.10 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.11 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

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

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

→ à l'évolution du chiffre d'affaires qui, lui, varie en fonction de l'offre, des taux d'occupation, des prix moyens de ventes et de la stratégie de distribution, dans un contexte de montée en gamme des produits touristiques ;

→ à la mise en œuvre de plans d'optimisation des coûts opérationnels et des fonctions supports ;

→ et enfin à la politique sélective de renouvellement des baux permettant notamment une diminution des charges de loyers.

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

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

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



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

- pour le tourisme : le groupe d'UGT Tourisme Europe qui regroupe l'exploitation et la commercialisation de résidences et villages situés en Europe et principalement en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Belgique et en Espagne ;

- pour l'immobilier : principalement, l'UGT Les Senioriales qui concerne l'activité de développement immobilier et de commercialisation, en France, de résidences destinées à une clientèle de seniors actifs.

L'affectation des écarts d'acquisition et des marques aux différentes UGT ainsi identifiées se présente comme suit au 30 septembre 2019 et 2018.

| (en milliers d'euros)       | 30/09/2019          |                |                | 30/09/2018          |                |                |
|-----------------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|
|                             | Écart d'acquisition | Marque         | Total          | Écart d'acquisition | Marque         | Total          |
| Tourisme Europe             | 138 226             | 100 003        | 238 229        | 138 226             | 100 003        | 238 229        |
| Les Senioriales             | 18 926              | 2 040          | 20 966         | 18 926              | 2 040          | 20 966         |
| Autres groupes d'UGT        | 1 799               | -              | 1 799          | 1 799               | -              | 1 799          |
| <b>TOTAL VALEURS NETTES</b> | <b>158 951</b>      | <b>102 043</b> | <b>260 994</b> | <b>158 951</b>      | <b>102 043</b> | <b>260 994</b> |

Le tableau ci-dessous reprend les principales hypothèses utilisées pour estimer la valeur d'utilité ainsi que la sensibilité de cette valeur recouvrable à la variation du taux de croissance perpétuelle, du taux d'actualisation et des indicateurs du chiffre d'affaires (taux

d'occupation et prix moyen de vente) des principales UGT et groupes d'UGT qui représentent la majeure partie des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie :

| UGT « Tourisme Europe »                                                       |                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Taux de croissance perpétuelle</b>                                         | 1,5 %<br>(identique au 30 septembre 2018)                                                                                                                                                                                       |
| <b>Taux d'actualisation utilisé</b>                                           | 8,5 %<br>(identique au 30 septembre 2018)                                                                                                                                                                                       |
| <b>Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de croissance perpétuelle</b> | Une augmentation et une baisse d'un demi-point du taux de croissance perpétuelle ont un impact de respectivement + 7 % et - 6 % sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation. |
| <b>Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'actualisation</b>           | Une augmentation et une baisse d'un point du taux d'actualisation ont un impact de respectivement - 14 % et + 19 % sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.              |
| <b>Sensibilité de la valeur recouvrable au taux d'occupation</b>              | Une augmentation et une baisse d'un pour cent du taux d'occupation ont un impact de respectivement + 11 % et - 11 % sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.             |
| <b>Sensibilité de la valeur recouvrable au prix moyen de vente</b>            | Une augmentation et une baisse d'un pour cent du prix moyen de vente ont un impact de respectivement + 10 % et - 10 % sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.           |
| <b>Sensibilité de la valeur recouvrable au taux de marge</b>                  | Une augmentation et une baisse d'un pour cent du taux de marge ont un impact de respectivement + 13 % et - 13 % sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.                 |

Au 30 septembre 2019, les tests de sensibilité aux hypothèses clés communiquées ci-dessus ne conduisent pas à constater de dépréciation, la valeur d'utilité des UGT restant supérieures à leur valeur comptable.

La valeur des écarts d'acquisition et des actifs incorporels et corporels affectés à l'activité Tourisme Europe, n'a pas à faire l'objet d'une dépréciation tant que le taux d'occupation ne baisse pas de plus de 4,9 pour cent, le prix moyen de vente de plus de 5,8 pour cent, ou le taux de marge opérationnelle de plus de 4,3 pour cent.

Concernant Les Senioriales, un taux d'actualisation de 9,0 % a été retenu. Les tests de sensibilité sur les hypothèses de taux de croissance perpétuelle et de taux d'actualisation conduisent à des résultats très proches de ceux obtenus sur l'activité Tourisme Europe.

## Note 7 Immobilisations corporelles

| (en milliers d'euros)                     | Terrains      | Constructions  | Agencements<br>et installations | Autres<br>immobilisations<br>corporelles et<br>immobilisations<br>en cours | Total<br>immobilisations<br>corporelles |
|-------------------------------------------|---------------|----------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Au 30 septembre 2017</b>               |               |                |                                 |                                                                            |                                         |
| Valeurs brutes                            | 20 744        | 240 003        | 278 673                         | 154 421                                                                    | 693 841                                 |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 3 170       | - 111 149      | - 207 751                       | - 114 088                                                                  | - 436 158                               |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>17 574</b> | <b>128 854</b> | <b>70 922</b>                   | <b>40 333</b>                                                              | <b>257 683</b>                          |
| <b>Variations</b>                         |               |                |                                 |                                                                            |                                         |
| Acquisitions                              | 458           | 1 570          | 16 528                          | 38 981                                                                     | 57 537                                  |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | - 51          | 79             | - 538                           | - 118                                                                      | - 628                                   |
| Dotations aux amortissements              | - 578         | - 8 438        | - 18 880                        | - 7 590                                                                    | - 35 486                                |
| Reclassements                             | 19            | 2 507          | 1 166                           | - 4 111                                                                    | - 419                                   |
| <b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b> | <b>- 152</b>  | <b>- 4 282</b> | <b>- 1 724</b>                  | <b>27 162</b>                                                              | <b>21 004</b>                           |
| <b>Au 30 septembre 2018</b>               |               |                |                                 |                                                                            |                                         |
| Valeurs brutes                            | 21 125        | 243 509        | 292 152                         | 187 599                                                                    | 744 385                                 |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 3 703       | - 118 937      | - 222 954                       | - 120 104                                                                  | - 465 698                               |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>17 422</b> | <b>124 572</b> | <b>69 198</b>                   | <b>67 495</b>                                                              | <b>278 687</b>                          |
| <b>Variations</b>                         |               |                |                                 |                                                                            |                                         |
| Acquisitions                              | 1 934         | 14 485         | 27 084                          | 1 037                                                                      | 44 540                                  |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | - 322         | - 213          | - 59                            | - 214                                                                      | - 808                                   |
| Entrée de périmètre                       | 0             | 0              | 0                               | 15                                                                         | 15                                      |
| Dotations aux amortissements              | - 430         | - 8 329        | - 17 100                        | - 8 422                                                                    | - 34 281                                |
| Reclassements                             | 0             | 858            | 3 158                           | - 3 818                                                                    | 198                                     |
| <b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b> | <b>1 182</b>  | <b>6 801</b>   | <b>13 083</b>                   | <b>- 11 402</b>                                                            | <b>9 664</b>                            |
| <b>Au 30 septembre 2019</b>               |               |                |                                 |                                                                            |                                         |
| Valeurs brutes                            | 22 737        | 257 927        | 321 976                         | 183 180                                                                    | 785 820                                 |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 4 133       | - 126 554      | - 239 695                       | - 127 087                                                                  | - 497 469                               |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>18 604</b> | <b>131 373</b> | <b>82 281</b>                   | <b>56 093</b>                                                              | <b>288 351</b>                          |

Les immobilisations corporelles, d'une valeur nette comptable de 288 351 milliers d'euros au 30 septembre 2019, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- des villages des marques Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 211 242 milliers d'euros (dont 90 680 milliers d'euros correspondant aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette), constitué principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages.

Les principales variations de l'exercice proviennent :

- des investissements pour un montant de 26 467 milliers d'euros, visant à l'amélioration du mix produit de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 10 310 milliers d'euros pour les villages allemands, 5 750 milliers d'euros pour les villages français, 5 368 milliers d'euros pour les villages néerlandais, et 5 038 milliers d'euros pour les villages belges,
- des dotations aux amortissements sur la période de 23 366 milliers d'euros ;

des résidences et villages des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe pour une valeur nette de 71 934 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.

Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 16 245 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation du parc exploité.

Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice est de 10 146 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues. Au 30 septembre 2019, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas enregistré de montants significatifs au titre des subventions d'investissement.

### Contrats de location financement :

Au 30 septembre 2019, la valeur nette des immobilisations corporelles comprend un montant de 94 632 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 97 485 milliers d'euros au 30 septembre 2018. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 99 024 milliers d'euros au 30 septembre 2019 contre 100 358 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 18 « Dettes financières »).

Au 30 septembre 2019, le poste « Contrats de location financement » comprend essentiellement les équipements centraux du Domaine Center Parcs du Lac d'Ailette pour 90 680 milliers d'euros ; la dette financière correspondante est de 96 357 milliers d'euros.

## Note 8 Titres mis en équivalence

En application de la norme IFRS 11, les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrés dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 30 septembre 2019, les sociétés consolidées par mise en équivalence sont les suivantes :

- ✦ Les entités du groupe Adagio (50 %) ;
- ✦ Les entités du groupe Villages Nature® (50 %, à l'exception de la SNC Nature Hébergements 1)
- ✦ La SNC Nature Hébergements 1 (37,5 %) ;
- ✦ La SAS Foncière Presqu'île de la Touques (50 %) ;
- ✦ La Financière Saint-Hubert SARL (55 %) ;
- ✦ Les Senioriales Ville de Castanet (50 %) ;
- ✦ Les Senioriales Ville de Tourcoing (50 %) ;

- ✦ Les Senioriales Ville de Cesson Sevigné (50 %) ;
- ✦ Les Senioriales en Ville de Fontenay aux Roses (50 %) ;
- ✦ Les Senioriales en ville de Saint Avé (50 %) ;
- ✦ Les Senioriales de Nancy (50 %) ;
- ✦ SCCV Les Senioriales en ville de Schiltigheim (50 %) ;
- ✦ SCCV Les Senioriales d'Angers (50 %) ;
- ✦ Immaliance Seniors Le Pin (50 %) ;
- ✦ Beau Village Limited (44 %) confère note 2.1 sur les principaux faits marquants de l'exercice au titre des Accords stratégiques en Chine ;
- ✦ SCCV Nantes Russell (50 %) ;
- ✦ SNC Caen Meslin (40 %) ;
- ✦ SCCV Palaiseau RT (50 %) ;
- ✦ SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1 (50 %) ;

| (en milliers d'euros)                             | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Beau Village limited                              | 3 966         | 791           |
| Adagio                                            | 12 182        | 8 325         |
| Les Senioriales                                   | 1 350         | 1 114         |
| Autres coentreprises                              | 686           | 380           |
| <b>VALEUR NETTE DES TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE</b> | <b>18 184</b> | <b>10 610</b> |

Au cours de l'exercice 2018/2019, la société Beau Village Limited a enregistré une augmentation de capital faisant suite à l'entrée de deux nouveaux investisseurs chinois (cf. note 2 sur les faits marquants).

Dès lors, la participation du Groupe dans cette structure (44 %) a été réévaluée et portée à 3 966 milliers d'euros à fin septembre 2019.

Par ailleurs, certaines coentreprises présentent une valeur de titres négative. Il s'agit essentiellement des sociétés Villages Nature®.

Pour ces dernières, une provision pour titres négatifs a été reconnue dans les comptes consolidés du Groupe. Elle s'élève à 43 684 milliers d'euros au 30 septembre 2019.

Informations financières résumées  
des principales co-entreprises

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

## Compte de résultat 2018/2019

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

|                                                   | Adagio        | Villages Nature® | Autres         |
|---------------------------------------------------|---------------|------------------|----------------|
| Chiffres d'affaires                               | 99 448        | 62 267           | 23 892         |
| Achats et services extérieurs                     | - 63 081      | - 54 794         | - 21 542       |
| Charges de personnel                              | - 22 239      | - 8 093          | 0              |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions | - 2 720       | - 9 975          | - 819          |
| Autres charges et produits d'exploitation         | - 240         | - 1 106          | 326            |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>              | <b>11 168</b> | <b>- 11 701</b>  | <b>- 1 803</b> |
| Autres charges et produits opérationnels          | - 87          | - 99             | 0              |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>                      | <b>11 081</b> | <b>- 11 800</b>  | <b>- 1 803</b> |
| Coût de l'endettement financier net               | - 5           | - 3 674          | - 568          |
| Autres charges et produits financiers             | 444           | - 886            | 0              |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                         | <b>439</b>    | <b>- 4 560</b>   | <b>- 568</b>   |
| Charges Impôts                                    | - 3 756       | 413              | - 37           |
| <b>RÉSULTAT NET (DONNÉES À 100 %)</b>             | <b>7 764</b>  | <b>- 15 947</b>  | <b>- 2 080</b> |
| <b>TOTAL</b>                                      |               |                  |                |
| Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)     | 50 %          | 50 %             | N/A            |
| <b>Quote-part de résultat revenant au Groupe</b>  | <b>3 882</b>  | <b>- 7 973</b>   | <b>- 2 246</b> |
|                                                   |               |                  | <b>- 6 337</b> |

Outre le résultat réalisé par des sociétés consolidées selon la méthode de la mise en équivalence, l'agrégat du compte de résultat « Quote-part du résultat net des mises en équivalence » inclut également l'incidence des accords stratégiques en Chine conclus au cours de l'exercice 2018/2019 (cf. note 2.1 – « Faits marquants »).

Compte de résultat 2017/2018

| <b>Compte de résultat synthétique des coentreprises<br/>(données présentées à 100%)</b> | <b>Adagio</b> | <b>Villages Nature®</b> | <b>Autres</b> |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------|-----------------|
| Chiffres d'affaires                                                                     | 90 683        | 85 174                  | 44 379        |                 |
| Achats et services extérieurs                                                           | - 58 688      | - 77 788                | - 39 283      |                 |
| Charges de personnel                                                                    | - 19 826      | - 8 896                 | 0             |                 |
| Dotations nettes aux amortissements et provisions                                       | - 1 982       | - 21 387                | - 922         |                 |
| Autres charges et produits d'exploitation                                               | - 1 272       | - 2 188                 | 144           |                 |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>                                                    | <b>8 916</b>  | <b>-25 085</b>          | <b>4 318</b>  |                 |
| Autres charges et produits opérationnels                                                | - 46          | 1                       | 0             |                 |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>                                                            | <b>8 870</b>  | <b>-25 084</b>          | <b>4 318</b>  |                 |
| Coût de l'endettement financier net                                                     | - 36          | - 2 460                 | 213           |                 |
| Autres charges et produits financiers                                                   | 71            | - 1 984                 | - 269         |                 |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                                               | <b>35</b>     | <b>- 4 444</b>          | <b>- 56</b>   |                 |
| Charges impôts                                                                          | - 2 674       | - 10 195                | 232           |                 |
| <b>RÉSULTAT NET (DONNÉES À 100 %)</b>                                                   | <b>6 231</b>  | <b>- 39 723</b>         | <b>4 494</b>  |                 |
| <b>TOTAL</b>                                                                            |               |                         |               |                 |
| Pourcentage de détention (taux moyen pondéré)                                           | 50%           | 50%                     | 42%           |                 |
| <b>Quote-part de résultat revenant au Groupe</b>                                        | <b>3 115</b>  | <b>- 19 862</b>         | <b>1 896</b>  | <b>- 14 851</b> |

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

| <b>Actif (en milliers d'euros)</b>  | <b>Adagio</b> | <b>Villages Nature®</b> | <b>Autres coentreprises</b> |  |
|-------------------------------------|---------------|-------------------------|-----------------------------|--|
| Actifs non courants                 | 33 084        | 67 408                  | 8 864                       |  |
| Actifs courants                     | 66 051        | 179 780                 | 59 351                      |  |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>             | <b>99 135</b> | <b>247 188</b>          | <b>68 215</b>               |  |
| <b>Passif (en milliers d'euros)</b> | <b>Adagio</b> | <b>Villages Nature®</b> | <b>Autres coentreprises</b> |  |
| Capitaux propres                    | 24 430        | - 84 686                | 11 302                      |  |
| Passifs non courants                | 3 434         | 48 796                  | 880                         |  |
| Passifs courants                    | 71 270        | 283 078                 | 56 033                      |  |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>              | <b>99 135</b> | <b>247 188</b>          | <b>68 215</b>               |  |

Bilan au 30 septembre 2018 (données financières à 100 %)

| <b>Actif (en milliers d'euros)</b>  | <b>Adagio</b> | <b>Villages Nature®</b> | <b>Autres coentreprises</b> |  |
|-------------------------------------|---------------|-------------------------|-----------------------------|--|
| Actifs non courants                 | 29 388        | 105 410                 | 2 067                       |  |
| Actifs courants                     | 52 796        | 176 909                 | 68 542                      |  |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>             | <b>82 184</b> | <b>282 319</b>          | <b>70 609</b>               |  |
| <b>Passif (en milliers d'euros)</b> | <b>Adagio</b> | <b>Villages Nature®</b> | <b>Autres coentreprises</b> |  |
| Capitaux propres                    | 16 743        | - 55 575                | 3 924                       |  |
| Passifs non courants                | 3 259         | 47 231                  | 704                         |  |
| Passifs courants                    | 62 182        | 290 663                 | 65 981                      |  |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>              | <b>82 184</b> | <b>282 319</b>          | <b>70 609</b>               |  |

## Note 9 Titres de participation non consolidés

| (en milliers d'euros) | 30/09/2019 | 30/09/2018   |
|-----------------------|------------|--------------|
| <b>Valeurs brutes</b> | <b>437</b> | <b>1 623</b> |
| Dépréciations         | -          | -            |
| <b>VALEURS NETTES</b> | <b>437</b> | <b>1 623</b> |

Les « Titres de participation non consolidés » présente une diminution de 1 186 milliers d'euros faisant essentiellement suite à la vente de 10 % du capital des sociétés Gran Dorado Zandvoort BV, Gran Dorado Port Zélande BV et Medebach Park BV détenus par la société Multi Resorts Holding BV pour 1 552 milliers d'euros.

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

## Note 10 Autres actifs financiers non courants

| (en milliers d'euros)                             | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Prêts et autres immobilisations financières bruts | 38 565        | 45 762        |
| Dépréciations                                     | - 774         | - 285         |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>37 791</b> | <b>45 477</b> |

Les « Prêts et autres immobilisations financières », dont la valeur nette comptable au 30 septembre 2019 s'élève à 37 791 milliers d'euros, comprennent principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.

La diminution du poste de 7 197 milliers d'euros fait essentiellement suite au remboursement de dépôt de garantie.

## Note 11 Stocks et encours

Comme mentionné dans la note 1.2 Évolution du référentiel comptable (IAS 23 – Coûts d'emprunts), le Groupe ne capitalise plus les frais d'emprunt sur ses opérations immobilières. Cette clarification du 7 décembre 2018 du Comité d'Interprétation des Normes IFRS étant d'application rétrospective, l'annulation des frais

financiers stockés jusqu'alors a conduit le Groupe à impacter le compte de résultat et le bilan des périodes comparatives présentées.

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

| (en milliers d'euros)               | 30/09/2019     | 30/09/2018<br>proforma <sup>(1)</sup> |
|-------------------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Encours <sup>(1)</sup>              | 154 786        | 138 993                               |
| Produits finis                      | 16 908         | 35 487                                |
| <b>PROGRAMMES IMMOBILIERS BRUTS</b> | <b>171 694</b> | <b>174 480</b>                        |
| Dépréciations                       | - 2 408        | - 1 662                               |
| <b>PROGRAMMES IMMOBILIERS NETS</b>  | <b>169 286</b> | <b>172 818</b>                        |
| Stocks divers                       | 8 415          | 7 533                                 |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>177 701</b> | <b>180 351</b>                        |

(1) Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018 – cf. note 1.2).

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

| (en milliers d'euros)                                                              | Pays      | Stocks<br>30/09/2018 <sup>(1)</sup> | Total des<br>augmentations | Total des<br>diminutions | Stocks<br>30/09/2019 |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|
| Center Parcs – Roybon                                                              | France    | 40 370                              | 347                        |                          | 40 717               |
| Programmes immobiliers Senioriales                                                 | France    | 40 939                              | 46 049                     | - 46 592                 | 40 396               |
| Center Parcs Sud Ouest                                                             | France    | 11 138                              | 11 218                     |                          | 22 356               |
| Meribel Ravines                                                                    | France    | 17 707                              | 17 537                     | - 20 420                 | 14 824               |
| Center Parcs Bois Francs Foncière                                                  | France    | 6 395                               | 3 403                      | - 2 146                  | 7 652                |
| Empuriabrava                                                                       | Espagne   | 5 746                               | 5 964                      | - 5 746                  | 5 964                |
| PV Aime La Plagne                                                                  | France    | 5 248                               | 684                        | - 25                     | 5 907                |
| Presqu'île de la Touques                                                           | France    | 4 751                               | 1 144                      | - 909                    | 4 986                |
| Center Parcs Poligny (Jura)                                                        | France    | 4 884                               | 0                          | 0                        | 4 884                |
| Center Parcs Le Rousset (Saône et Loire)                                           | France    | 4 769                               | 0                          | 0                        | 4 769                |
| Avoriaz Crozats                                                                    | France    | 4 316                               | 4 875                      | - 4 903                  | 4 289                |
| Salou                                                                              | Espagne   | 7 660                               | 14 388                     | - 19 300                 | 2 748                |
| Belle Dune Village                                                                 | France    | 268                                 | 1 826                      | 0                        | 2 094                |
| Dhuizon Loisirs                                                                    | France    | 356                                 | 989                        | - 365                    | 980                  |
| Center Parcs – Kempervennen                                                        | Pays-Bas  | 0                                   | 599                        | 0                        | 599                  |
| Center Parcs – Huttenheugte                                                        | Pays-Bas  | 0                                   | 581                        | 0                        | 581                  |
| Center Parcs Bois Harcholins                                                       | France    | 2 859                               | 50                         | - 2 374                  | 535                  |
| Boisrager                                                                          | France    | 511                                 | 0                          | 0                        | 511                  |
| Manilva                                                                            | Espagne   | 529                                 | 0                          | - 46                     | 483                  |
| Center Parcs Heilbachsee                                                           | Allemagne | 0                                   | 19 763                     | - 19 303                 | 460                  |
| Center Parcs – Heiderbos                                                           | Pays-Bas  | 0                                   | 349                        | 0                        | 349                  |
| Center Parcs – Meerdal                                                             | Pays-Bas  | 0                                   | 338                        | 0                        | 338                  |
| Flaine Montsoleil Centre                                                           | France    | 398                                 | 1                          | - 66                     | 333                  |
| Center Parcs – Bois de la Mothe Chandenier                                         | France    | 1 357                               | 73                         | - 1 197                  | 233                  |
| De Haan                                                                            | Belgique  | 1 371                               | 0                          | - 1 371                  | 0                    |
| Center Parcs Nordseeküste                                                          | Allemagne | 1 152                               | 0                          | - 1 152                  | 0                    |
| Center Parcs Eifel                                                                 | Allemagne | 569                                 | 0                          | - 569                    | 0                    |
| Lille loisirs                                                                      | France    | 271                                 | 7 149                      | - 7 420                  | 0                    |
| Center Parcs Port Zelande                                                          | Pays-Bas  | 235                                 | 0                          | - 235                    | 0                    |
| Center Parcs Vielsalm                                                              | Belgique  | 2                                   | 0                          | - 2                      | 0                    |
| Divers programmes immobiliers (individuellement inférieurs à 200 milliers d'euros) |           | 10 676                              | 75 042                     | - 81 016                 | 4 705                |
| <b>VALEUR TOTALE DES STOCKS IMMOBILIERS</b>                                        |           | <b>174 480</b>                      | <b>212 370</b>             | <b>- 215 156</b>         | <b>171 694</b>       |

(1) Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en décembre 2018 – cf. note 1.2.

L'augmentation de la valeur brute des stocks immobiliers inclut notamment des acquisitions de terrain pour un montant de 6 006 milliers d'euros (dont 1 855 milliers d'euros au titre du programme Center Parcs Sud-Ouest, 1 630 milliers d'euros au titre du programme Senioriales de La Rochelle la Palice, 1 351 milliers d'euros au titre du programme Senioriales en ville de Pessac et 947 milliers d'euros au titre du programme Senioriales en ville de Cavaillon).

À noter que le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dispose de stocks relatifs au programme Center Parcs de Roybon. Le 21 novembre 2018, le Conseil d'État a validé le pourvoi du Groupe

en cassant l'arrêt par lequel la Cour Administrative d'Appel de Lyon avait annulé l'autorisation loi sur l'eau.

Le 21 mai 2019, cette même Cour a ordonné une expertise sur la superficie des zones humides impactées par le projet et sur celles proposées en compensation.

Le Groupe est confiant sur les futures conclusions de cette expertise qui devraient apporter des réponses techniques positives aux interrogations de la Cour d'Appel.

## Note 13 Clients et comptes rattachés

| (en milliers d'euros)          | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Immobilier                     | 143 220        | 146 196        |
| Tourisme                       | 109 001        | 92 718         |
| Prestations de services        | 8 638          | 5 480          |
| <b>CRÉANCES CLIENTS BRUTES</b> | <b>260 859</b> | <b>244 394</b> |
| Immobilier                     | - 362          | - 1 623        |
| Tourisme                       | - 5 965        | - 4 370        |
| Prestations de services        | - 2 174        | - 2 154        |
| <b>DÉPRÉCIATIONS</b>           | <b>- 8 501</b> | <b>- 8 147</b> |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>252 358</b> | <b>236 247</b> |

Au 30 septembre 2019, la valeur nette des créances clients et comptes rattachés augmente de 16 111 milliers d'euros.

Cette augmentation est principalement imputable à l'activité tounstique pour 14 688 milliers d'euros.

L'échéancier des créances clients et comptes rattachés est présenté en note 24.

## Note 14 Autres actifs courants

## 14.1 - Autres actifs courants

| (en milliers d'euros)               | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Avances et acomptes versés          | 26 454         | 35 816         |
| États – impôts et taxes             | 62 405         | 81 350         |
| Autres créances                     | 47 330         | 37 553         |
| <b>VALEURS BRUTES</b>               | <b>136 189</b> | <b>154 719</b> |
| Provisions                          | - 1 983        | - 2 184        |
| <b>AUTRES DÉBITEURS NETS</b>        | <b>134 206</b> | <b>152 535</b> |
| Loyers                              | 26 679         | 23 682         |
| Autres charges constatées d'avance  | 24 526         | 20 006         |
| <b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>  | <b>51 205</b>  | <b>43 688</b>  |
| <b>TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS</b> | <b>185 411</b> | <b>196 223</b> |

Les autres actifs courants s'élèvent à 185 411 milliers d'euros au 30 septembre 2019, en baisse de 10 812 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2017/2018. Cette variation provient essentiellement de la baisse des créances d'impôts.

Au cours de l'exercice 2018/2019, le Groupe a cédé sa créance 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, a permis de transférer la quasi-totalité des risques et avantages associés à cette créance d'exploitation, qui à ce titre a été décomptabilisée du bilan. La cession s'est ainsi traduite par un encaissement net de 11 568 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019.

## 14.2 - Actifs financiers courants

| (en milliers d'euros)                 | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Comptes courants externes             | 87 859        | 60 327        |
| Prêts « Propriété Pierre & Vacances » | 5 740         | 6 330         |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>93 599</b> | <b>66 657</b> |

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

Le poste comptes courants externes est principalement composé des comptes courants vis-à-vis de Villages Nature<sup>®</sup>.

## Note 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

| (en milliers d'euros)                          | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Trésorerie                                     | 114 776        | 116 200        |
| Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts)    | 30             | 30             |
| <b>TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE</b> | <b>114 806</b> | <b>116 230</b> |
| Solde bancaires créditeurs                     | - 1 289        | - 8 974        |
| <b>TRÉSORERIE NETTE</b>                        | <b>113 517</b> | <b>107 256</b> |

Les équivalents de trésorerie correspondent essentiellement à des SICAV monétaires souscrites auprès d'établissements bancaires de 1<sup>er</sup> plan, et répondent aux critères fixés par l'AMF détaillés note 1.17 « Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

## Note 16 Capitaux propres Groupe

### Capital et primes d'émission

Au 30 septembre 2019, le capital social s'élève à 98 052 320 euros et se décompose de 9 805 232 actions dont :

- 9 801 723 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10 euros ;
- 1 476 actions de préférence de catégorie A d'une valeur nominale de 10 euros, émises le 9 février 2018 et convertibles en actions ordinaires en fonction de la différence entre le Cours de Bourse Pondéré et le Cours de Bourse Plafond fixé à 45 euros ou le Cours de Bourse Plancher fixé à 30 euros et prévoyant des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote ;
- 1 366 actions de préférence de catégorie B d'une valeur nominale unitaire de 10 euros émises le 9 février 2018 et convertibles en

actions ordinaires en fonction de la différence entre le Cours de Bourse Pondéré et le Cours de Bourse Plafond fixé à 45 euros ou le Cours de Bourse Plancher fixé à 30 euros et prévoyant des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote ;

- 667 actions de préférence de catégorie C d'une valeur nominale unitaire de 10 euros émises le 18 avril 2019 et convertibles en actions ordinaires en fonction de la différence entre le Cours de Bourse Pondéré et le Cours de Bourse Plafond fixé à 61,50 euros ou le Cours de Bourse Plancher fixé à 41 euros et prévoyant des possibilités d'ajustement en cas de changement de contrôle ou de retrait de la cote.

Au cours de l'exercice 2018/2019, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 9 535 791 actions.

### Capital potentiel

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2018/2019 et 2017/2018 sont détaillées dans le tableau suivant :

|                                                                                                          | 30/09/2019       | 30/09/2018       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Nombre d'actions au 1<sup>er</sup> octobre</b>                                                        | <b>9 804 565</b> | <b>9 801 723</b> |
| Nombre d'actions émises durant l'année ( <i>prorato temporis</i> )                                       | 303              | 1 822            |
| Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre et Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés | - 269 077        | - 266 257        |
| <b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>                                                                    | <b>9 535 791</b> | <b>9 537 288</b> |
| <i>Effet dilutif</i>                                                                                     |                  |                  |
| Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances                                                         | 357 400          | 370 000          |
| <b>Nombre moyen pondéré dilué d'actions</b>                                                              | <b>9 893 191</b> | <b>9 907 288</b> |

### Actions propres

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

Par ailleurs, dans le cadre de l'animation du cours de Bourse, le Groupe a également procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'auto-contrôle générant une sortie de trésorerie nette de 73 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2019, le Groupe détient ainsi 270 428 actions propres pour un montant total de 5 562 milliers d'euros.

### Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale Mixte du 7 février 2019 a décidé de ne pas distribuer de dividende au titre de l'exercice 2017/2018.



## Note 17 Provisions

| (en milliers d'euros)                                                       | 30/09/2018    | Dotations    | Reprises<br>utilisées | Reprises non<br>utilisées | Autres<br>variations | 30/09/2019    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| Rénovations                                                                 | 6 802         | 1 008        | - 196                 | - 112                     | 0                    | 7 502         |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés                       | 15 124        | 2 170        | - 1 075               | 0                         | 1 768                | 17 987        |
| Provisions pour litiges                                                     | 3 069         | 1 422        | - 650                 | - 323                     | 0                    | 3 518         |
| Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites | 1 036         | 1 455        | - 319                 | - 42                      | 0                    | 2 130         |
| Provisions pour titres négatifs                                             | 30 437        |              |                       |                           | 13 247               | 43 684        |
| Autres provisions                                                           | 92            | 1 393        | 12                    | - 109                     | 0                    | 1 388         |
| <b>TOTAL</b>                                                                | <b>56 560</b> | <b>7 448</b> | <b>- 2 228</b>        | <b>- 586</b>              | <b>15 015</b>        | <b>76 209</b> |
| Part non courante                                                           | 51 985        |              |                       |                           |                      | 68 299        |
| Part courante                                                               | 4 575         |              |                       |                           |                      | 7 910         |

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.20 « Provisions »).

Les provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites sont liées à la réorganisation de certaines activités

du Groupe, ainsi qu'à la politique sélective de renouvellement des baux, conduisant à la fermeture de sites déficitaires.

La provision pour titres négatifs qui s'élève à 43 684 milliers d'euros au 30 septembre 2019, en augmentation de 13 247 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019, porte essentiellement sur les titres des sociétés Villages Nature®.

| (en milliers d'euros)                                                       | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Rénovations                                                                 | 7 314         | 6 621         |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés                       | 16 361        | 13 950        |
| Provisions pour litiges                                                     | 897           | 760           |
| Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites | 135           | 211           |
| Autres provisions                                                           | 43 592        | 30 443        |
| <b>PROVISIONS À CARACTÈRE NON COURANT</b>                                   | <b>68 299</b> | <b>51 985</b> |
| Rénovations                                                                 | 188           | 181           |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés                       | 1 626         | 1 174         |
| Provisions pour litiges                                                     | 2 621         | 2 309         |
| Provisions pour restructuration, départs du personnel et fermeture de sites | 1 995         | 825           |
| Autres provisions                                                           | 1 480         | 86            |
| <b>PROVISIONS À CARACTÈRE COURANT</b>                                       | <b>7 910</b>  | <b>4 575</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                                                | <b>76 209</b> | <b>56 560</b> |

## Provision pour litiges

Les provisions pour litiges s'élèvent à 3 518 milliers d'euros au global, dont 2 621 milliers d'euros présentent un caractère courant et 897 milliers d'euros un caractère non courant.

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

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

| (en milliers d'euros)                             | Litiges dans le cadre<br>des activités<br>touristiques | Litiges dans le cadre<br>des activités<br>immobilières | Litiges sociaux<br>individuels | Total<br>des litiges |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| <b>Solde des provisions au 30 septembre 2018</b>  | <b>0</b>                                               | <b>140</b>                                             | <b>2 929</b>                   | <b>3 069</b>         |
| Nouveaux litiges                                  | 498                                                    |                                                        | 924                            | 1 422                |
| Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice | - 76                                                   |                                                        | - 574                          | - 650                |
| Reprises non utilisées                            | 0                                                      |                                                        | - 323                          | - 323                |
| <b>SOLDE DES PROVISIONS AU 30 SEPTEMBRE 2019</b>  | <b>422</b>                                             | <b>140</b>                                             | <b>2 956</b>                   | <b>3 518</b>         |

Au-delà des procédures en cours mentionnées en note 12, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont le Groupe aurait connaissance qui serait en

suspens ou dont il serait menacé) ne présente, au 30 septembre 2019, ni individuellement, ni au global, de caractère significatif sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

### Provision pour engagements de retraite et autres avantages assimilés

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe (cf. note 1.21 « Engagements de retraite et autres avantages assimilés »).

Les engagements nets enregistrés concernent principalement la France au 30 septembre 2019. Les principales hypothèses actuarielles retenues pour l'évaluation sont les suivantes :

|                                  | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|----------------------------------|------------|------------|
|                                  | France     | France     |
| Taux d'actualisation             | 0,25 %     | 1,50 %     |
| Taux de progression des salaires | 1,70 %     | 1,80 %     |
| Taux d'inflation                 | 1,50 %     | 1,75 %     |

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts

indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

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

|                                            | 30/09/2019             |                     |               | 30/09/2018             |                     |               |
|--------------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------|------------------------|---------------------|---------------|
| (en milliers d'euros)                      | Régimes de<br>retraite | Autres<br>avantages | Total         | Régimes de<br>retraite | Autres<br>avantages | Total         |
| Valeur actualisée de l'obligation financée | 152 346                | 8 224               | 160 570       | 122 535                | 7 098               | 129 633       |
| Juste valeur des actifs du régime          | 142 583                |                     | 142 583       | 114 509                |                     | 114 509       |
| <b>PASSIF NET AU BILAN</b>                 | <b>9 763</b>           | <b>8 224</b>        | <b>17 987</b> | <b>8 026</b>           | <b>7 098</b>        | <b>15 124</b> |

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

|                                              | Exercice 2018/2019     |                     |               | Exercice 2017/2018     |                     |               |
|----------------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------|------------------------|---------------------|---------------|
|                                              | Régimes de<br>retraite | Autres<br>avantages | Total         | Régimes de<br>retraite | Autres<br>avantages | Total         |
| <b>Dette actuarielle à l'ouverture</b>       | <b>8 026</b>           | <b>7 098</b>        | <b>15 124</b> | <b>14 505</b>          | <b>7 172</b>        | <b>21 677</b> |
| Coût des services rendus                     | 689                    | 447                 | 1 136         | 1 527                  | 620                 | 2 147         |
| Coût financier                               | 110                    | 96                  | 206           | 1 660                  | 99                  | 1 759         |
| Rendement des actifs du régime               | 0                      | 0                   | 0             | - 1 454                | 0                   | - 1 454       |
| Cotisations et prestations versées           | - 853                  | - 490               | - 1 343       | - 305                  | - 583               | - 888         |
| Écarts actuariels comptabilisés              | 1 790                  | 446                 | 2 236         | - 6 158                | - 122               | - 6 280       |
| Coût des services passés                     | 0                      | 624                 | 624           | - 1 755                | - 88                | - 1 843       |
| Variation périmètre                          | 0                      | 2                   | 2             | 6                      | 0                   | 6             |
| <b>DETTE ACTUARIELLE<br/>AU 30 SEPTEMBRE</b> | <b>9 763</b>           | <b>8 224</b>        | <b>17 987</b> | <b>8 026</b>           | <b>7 098</b>        | <b>15 124</b> |

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

| (en milliers d'euros)                                    | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Juste valeur des placements à la date d'ouverture</b> | <b>114 509</b>     | <b>111 449</b>     |
| Rendement effectif des actifs du régime                  | 1 590              | 1 432              |
| Cotisations perçues employeur                            | 749                | 304                |
| Cotisations perçues des participants au régime           | 345                | 488                |
| Prestations versées et dépenses de la période            | - 2 595            | - 2 368            |
| Écart actuariel                                          | 27 985             | 3 204              |
| <b>JUSTE VALEUR DES PLACEMENTS À LA DATE DE CLÔTURE</b>  | <b>142 583</b>     | <b>114 509</b>     |

#### Étude de sensibilité de la juste valeur des actifs du régime

La sensibilité de la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs diminuerait la juste valeur des actifs du

régime de 7 188 milliers d'euros. À l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation des actifs augmenterait la juste valeur des actifs du régime pendant l'exercice de 7 494 milliers d'euros.

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

| (en milliers d'euros) | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Assurance             | 142 583        | 114 509        |
| <b>JUSTE VALEUR</b>   | <b>142 583</b> | <b>114 509</b> |

#### Étude de sensibilité de la valeur actualisée des obligations

La sensibilité de la valeur actualisée des obligations est la suivante : une hausse de 0,25 point du taux d'actualisation diminuerait la valeur actualisée de l'obligation de 6 781 milliers d'euros.

À l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 7 276 milliers d'euros.

### Note 18 Dettes financières

| (en milliers d'euros)                                                       | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Dettes financières à long terme</b>                                      |                |                |
| Emprunts auprès des établissements de crédit                                | 0              | 2 142          |
| Emprunt obligataire                                                         | 232 502        | 231 720        |
| Crédits d'accompagnement                                                    | 2 226          | 3 174          |
| Contrats de location financement                                            | 94 498         | 97 494         |
| Autres dettes financières                                                   | 849            | 825            |
| <b>SOUS-TOTAL PART À LONG TERME</b>                                         | <b>330 075</b> | <b>335 355</b> |
| <b>Dettes financières à court terme</b>                                     |                |                |
| Emprunts auprès des établissements de crédit                                | 3 673          | 4 014          |
| Crédits d'accompagnement                                                    | 4 968          | 12 305         |
| Contrats de location financement                                            | 3 369          | 3 257          |
| Soldes bancaires créditeurs (y compris la part tirée des crédits revolving) | 1 289          | 8 973          |
| <b>SOUS-TOTAL PART À COURT TERME</b>                                        | <b>13 299</b>  | <b>28 550</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                                                | <b>343 374</b> | <b>363 905</b> |

Au cours de l'exercice 2018/2019, les dettes financières ont diminué de 20 531 milliers d'euros, dont :

- - 13 287 milliers d'euros d'encaissement et de remboursement d'emprunts, qui apparaissent parmi les opérations de financement du tableau de flux de trésorerie ;
- - 7 684 milliers d'euros liés à la diminution des découverts bancaires ;
- 342 milliers d'euros de diminution des intérêts courus (qui apparaissent sur la ligne « Intérêts payés » du tableau de flux de trésorerie) ;
- + 782 milliers d'euros d'autres variations, sans incidences sur la trésorerie du Groupe.

Les emprunts auprès des établissements de crédit et les crédits d'accompagnement correspondent essentiellement au 30 septembre 2019 :

- à l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 6 décembre 2017, d'un montant nominal de 100 000 milliers d'euros à échéance le 1<sup>er</sup> avril 2023. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles sous conditions jusqu'au 25 mai 2021, puis à tout moment. Cette émission est assortie d'un coupon de 2,00 % payable semestriellement à terme échu le 1<sup>er</sup> avril et le 1<sup>er</sup> octobre de chaque année.

Au 30 septembre 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du Groupe s'élève à 97 545 milliers d'euros ;

- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60 000 milliers d'euros, à échéance décembre 2022. Cette émission a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Le taux initial de 4,25 % a été contractuellement porté à 4,50 % au cours de l'exercice 2018/2019, en fonction du niveau de ratio Ebitdar/Dettes nettes ajustées obtenu par le Groupe à la clôture de l'exercice précédent.

Au 30 septembre 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du Groupe s'élève à 59 543 milliers d'euros ;

- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 14 février 2018 d'un montant nominal de 76 000 milliers d'euros, à échéance février 2025. Cette émission a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Le taux initial de 3,90 % a été contractuellement porté à 4,25 % au cours de l'exercice 2018/2019, en fonction du niveau de ratio Ebitdar/Dettes nettes ajustées obtenu par le Groupe à la clôture

de l'exercice précédent. Au 30 septembre 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du Groupe s'élève à 75 414 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2019, aucun tirage n'est en cours au titre de la convention de crédit signée le 14 mars 2016 sous la forme d'un crédit revolving de 200 millions d'euros.

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

- 15 millions d'euros, à échéance mai 2020 ;
- 10 millions d'euros ;
- 5 millions d'euros ;
- 4 millions d'euros échéance mars 2023 ;

Au 30 septembre 2019, aucune de ces lignes de crédit n'est utilisée.

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

- des crédits d'accompagnement de 7 194 milliers d'euros mis en place dans le cadre du développement immobilier, dont principalement :
  - 2 812 milliers d'euros liés au programme immobilier Les Senioriales en Ville du Teich,
  - 1 440 milliers d'euros liés au programme immobilier des Senioriales de La Rochelle Laleu,
  - 1 302 milliers d'euros liés au programme immobiliers de Meribel Ravines Premium,
  - 854 milliers d'euros liés au programme immobiliers d'Avoniaz Crozats Loisirs,
  - 786 milliers d'euros liés au programme immobiliers des Senioriales en ville de Cavaillon.

Durant cette même période, le Groupe a également procédé à des remboursements d'emprunts, générant une sortie de trésorerie de 20 474 milliers d'euros qui comprend principalement :

- 12 893 milliers d'euros correspondant au remboursement de divers crédits d'accompagnement.
- 2 142 milliers d'euros correspondant au remboursement de l'emprunt souscrit au titre du développement immobilier en Espagne dans le cadre de l'opération immobilière réalisée sur le site de Salou.

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

| (en milliers d'euros)       | 30/09/2019            | 30/09/2018     |
|-----------------------------|-----------------------|----------------|
| Le Domaine du Lac d'Ailette | 96 357 <sup>(1)</sup> | 98 904         |
| PV SA                       | 214 <sup>(2)</sup>    | 394            |
| CPE                         | 1 296 <sup>(3)</sup>  | 1 453          |
| <b>TOTAL</b>                | <b>97 867</b>         | <b>100 751</b> |

(1) L'actif net sous-jacent (90 680 milliers d'euros au 30 septembre 2019) est enregistré en immobilisations corporelles (cf. note 7).

(2) L'actif net sous-jacent (189 milliers d'euros au 30 septembre 2019) est enregistré en immobilisations incorporelles (cf. note 5).

(3) L'actif net sous-jacent (1 122 milliers d'euros au 30 septembre 2019) est enregistré en immobilisations incorporelles.

## Ventilation par échéance

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

| Échéances    | Solde au<br>(en milliers d'euros) |                |
|--------------|-----------------------------------|----------------|
|              | 30/09/2019                        | 30/09/2018     |
| Année N+ 1   | 13 299                            | 28 550         |
| Année N+ 2   | 5 467                             | 8 326          |
| Année N+ 3   | 3 253                             | 3 098          |
| Année N+ 4   | 160 737 <sup>(1)</sup>            | 3 308          |
| Année N+ 5   | 3 811                             | 159 846        |
| Année > N+ 5 | 156 807 <sup>(2)</sup>            | 160 778        |
| <b>TOTAL</b> | <b>343 374</b>                    | <b>363 905</b> |

(1) Dont 97 545 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type ORNANE et 59 543 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

(2) Dont 75 414 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

## Ventilation des principales dettes financières par nature de taux

## Taux fixe

Les principales dettes financières à taux fixe enregistrées au passif du bilan au 30 septembre 2019 concernent les retraitements des contrats de location financement et les emprunts obligataires. Le nominal des dettes financières contractées à taux fixe s'élève à 330 369 milliers d'euros. L'essentiel de la dette porte intérêt entre 2,00 % et 6,02 %.

| Date de souscription                    | Date d'échéance | Capital restant<br>dû au 30/09/19<br>(en millions d'euros) | Taux   |
|-----------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|--------|
| <b>Contrats de location financement</b> |                 |                                                            |        |
| 21/09/2005                              | 31/12/2038      | 96,4                                                       | 6,02 % |
| 01/10/2009                              | 30/09/2021      | 0,2                                                        | 6,00 % |
| 01/10/2014                              | 31/12/2024      | 1,3                                                        | 6,00 % |
| <b>Emprunt obligataire</b>              |                 |                                                            |        |
| 06/12/2017                              | 01/04/2023      | 97,5                                                       | 2,00 % |
| 14/02/2018                              | 14/02/2025      | 75,4                                                       | 4,25 % |
| 19/07/2016                              | 31/12/2022      | 59,5                                                       | 4,50 % |
| <b>TOTAL</b>                            |                 | <b>330,4</b>                                               |        |

## Taux variable

Le nominal des emprunts auprès des établissements de crédit et des crédits d'accompagnement contractés à taux variable s'élève à 7 194 milliers d'euros avec un taux Euribor 3 mois + marge.

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

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

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

| Emprunts et crédits d'accompagnement |                 |                                                            |                        |
|--------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------|------------------------|
| Date de souscription                 | Date d'échéance | Capital restant<br>dû au 30/09/19<br>(en millions d'euros) | Taux                   |
| <b>Crédits d'accompagnement :</b>    |                 |                                                            |                        |
| 20/07/2018                           | 30/06/2020      | 2,8                                                        | Euribor 3 mois + marge |
| 02/08/2019                           | 02/08/2021      | 1,4                                                        | Euribor 3 mois + marge |
| 15/09/2017                           | 31/12/2020      | 1,3                                                        | Euribor 3 mois +marge  |
| 18/05/2018                           | 31/05/2020      | 0,9                                                        | Euribor 3 mois +marge  |
| 10/07/2019                           | 31/12/2020      | 0,8                                                        | Euribor 3 mois +marge  |
| <b>SOUS-TOTAL</b>                    |                 | <b>7,2</b>                                                 |                        |
| <b>TOTAL</b>                         |                 | <b>7,2</b>                                                 |                        |

#### Sûretés

| (en milliers d'euros) | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Avals et cautions     | 186 962        | 193 827        |
| Hypothèques           | 6 000          | 13 400         |
| <b>TOTAL</b>          | <b>192 962</b> | <b>207 227</b> |

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

- \* d'une garantie à première demande de 160 013 milliers d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;

des hypothèques de 1<sup>er</sup> rang dans le cadre des crédits d'accompagnement des principaux programmes immobiliers suivants :

- Les Senioriales - Saint Priest pour un montant de 3 000 milliers d'euros,
- Les Senioriales - Nîmes pour un montant de 3 000 milliers d'euros.

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

| Échéances    | Solde au<br>(en milliers d'euros) |                |
|--------------|-----------------------------------|----------------|
|              | 30/09/2019                        | 30/09/2018     |
| Année N+ 1   | 29 204                            | 16 270         |
| Année N+ 2   | 7 351                             | 30 239         |
| Année N+ 3   | 5 440                             | 7 609          |
| Année N+ 4   | 4 894                             | 4 894          |
| Année N+ 5   | 5 197                             | 5 197          |
| Année > N+ 5 | 140 876                           | 143 018        |
| <b>TOTAL</b> | <b>192 962</b>                    | <b>207 227</b> |

## Note 19 Instruments Financiers

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

| (en milliers d'euros)                                         |                                                                 | 30/09/2019       | 30/09/2018       |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                               | Catégorie IFRS 9                                                | Valeur comptable | Valeur comptable |
| <b>ACTIFS</b>                                                 |                                                                 |                  |                  |
| Titres de participation non consolidés                        | Actifs à la juste valeur par autres éléments du résultat global | 437              | 1 623            |
| Créances rattachées                                           | Actifs au coût amorti                                           | 1                | 1                |
| Prêts et autres immobilisations financières                   | Actifs au coût amorti                                           | 37 790           | 45 476           |
| <b>Actifs financiers non courants</b>                         |                                                                 | <b>38 227</b>    | <b>47 100</b>    |
| Clients et comptes rattachés                                  | Actifs au coût amorti                                           | 252 358          | 236 247          |
| Autres actifs courants <sup>(1)</sup>                         | Actifs au coût amorti                                           | 45 347           | 35 369           |
| Actifs financiers courants                                    | Actifs au coût amorti                                           | 93 599           | 66 657           |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                       | Actifs à la juste valeur par résultat                           | 114 806          | 116 230          |
| <b>PASSIFS</b>                                                |                                                                 |                  |                  |
| Emprunts auprès des établissements de crédit                  | Passifs au coût amorti                                          | 3 673            | 6 156            |
| Emprunt obligataire                                           | Passifs au coût amorti                                          | 232 502          | 231 720          |
| Contrat de location financement                               | Passifs au coût amorti                                          | 97 867           | 100 751          |
| Solde bancaires créditeurs                                    | Passifs au coût amorti                                          | 1 289            | 8 973            |
| Autres dettes financières                                     | Passifs au coût amorti                                          | 8 043            | 16 305           |
| <b>Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)</b> |                                                                 | <b>343 374</b>   | <b>363 905</b>   |
| Autres passifs non courants                                   | Passifs au coût amorti                                          | 9                | 1 603            |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                      | Passifs au coût amorti                                          | 340 388          | 319 376          |
| Autres passifs courants <sup>(1)</sup>                        | Passifs au coût amorti                                          | 141 501          | 119 254          |
| <b>Autres passifs financiers courants</b>                     | <b>Passifs au coût amorti</b>                                   | <b>19 820</b>    | <b>33 878</b>    |

(1) Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme « instruments financiers » ou sens d'IFRS 9, c'est-à-dire des avances et acomptes versés et reçus, des créances et dettes sur l'état et des charges et produits constatées d'avance.

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

## Note 20 Risques de marché

## Gestion de la trésorerie

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

## Risque de contrepartie

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

## Risque de crédit

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

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible, plus de 64 % du chiffre d'affaires étant réalisé par la vente directe, mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

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

## Gestion du capital

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

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires, effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

Le Groupe communique sur son ratio d'endettement (endettement net divisé par les capitaux propres), indicateur de contrôle du capital.

Du fait de son activité peu capitalistique, le Groupe n'ayant pas pour objectif d'être ou de rester propriétaire des résidences ou villages qu'il développe puis exploite, l'exposition à ce risque est donc limitée pour le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

## Risque de liquidité

Au 30 septembre 2019, la trésorerie nette du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'élève à 113 487 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (114 776 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (1 289 milliers d'euros).

De plus, comme indiqué dans la note 18, le Groupe bénéficie de 4 lignes de crédit confirmées, ainsi qu'une ligne de crédit revolving. Au 30 septembre 2019, aucune de ces lignes n'est utilisée. Le Groupe n'encourt donc pas de risque de liquidité.

L'échéancier des actifs et passifs liés aux activités de financement au 30 septembre 2019, s'analyse comme suit :

| (en milliers d'euros)                        | 30/09/2019     | Échéances        |                |                |
|----------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
|                                              |                | < 1 an           | 1 à 5 ans      | > 5 ans        |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 3 673          | 3 673            | -              | -              |
| Emprunt obligataire                          | 232 502        | -                | 157 088        | 75 414         |
| Contrat de location financement              | 97 867         | 3 369            | 13 955         | 80 543         |
| Autres dettes financières                    | 8 043          | 4 967            | 2 226          | 850            |
| Soldes bancaires créditeurs                  | 1 289          | 1 289            | -              | -              |
| <b>Dettes financières brutes</b>             | <b>343 374</b> | <b>13 298</b>    | <b>173 269</b> | <b>156 807</b> |
| Équivalents de trésorerie                    | - 30           | - 30             | -              | -              |
| Trésorerie active                            | - 114 776      | - 114 776        | -              | -              |
| <b>ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>             | <b>228 568</b> | <b>- 101 508</b> | <b>173 269</b> | <b>156 807</b> |

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'a pas de financement bancaire dépendant de la notation du Groupe. Les contrats régissant la dette Corporate, ainsi que les lignes de crédit, ont des clauses conventionnelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe.

La définition et les niveaux des ratios, également appelés covenants financiers, sont fixés en concertation avec les organismes prêteurs de manière prospective. Le respect des ratios s'apprécie une fois par an seulement, à la date de clôture de l'exercice. Le non-respect de ces ratios autorise les organismes prêteurs à prononcer l'exigibilité anticipée (totale ou partielle) des financements.

Ces crédits sont par ailleurs tous assortis de clauses juridiques usuelles : *negative pledge*, *pari passu*, *cross default*.

Dans le cadre du refinancement de la dette Corporate réalisé en mars 2016, un seul ratio financier est suivi : dettes financières nettes ajustées/EBITDAR (dettes financières nettes ajustées = dettes financières nettes du Groupe, majorées des engagements de loyers sur les 5 années à venir, actualisés à 6,0 % ; EBITDAR = résultat opérationnel courant consolidé du Groupe majoré des dotations nettes aux amortissements et provisions, et des charges liées au plan d'options de souscription et d'achat d'actions, avant la charge de loyers de l'exercice hors sièges sociaux). Ce ratio doit rester inférieur ou égal à 3,50 au titre de l'exercice 2018/2019, seuil déterminé en raison du niveau élevé des liquidités du Groupe à fin septembre 2019, conformément à l'avenant de la convention de crédit signé en février 2019.

Ce covenant n'est calculé contractuellement qu'une fois par an, au 30 septembre. Au titre de l'exercice 2018/2019, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs respecte ce ratio.



Au 30 septembre 2019, les flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours des dettes financières par date de maturité sont les suivants :

|                                                                                 |            | Échéances |           |         |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|---------|
|                                                                                 | 30/09/2019 | < 1 an    | 1 à 5 ans | > 5 ans |
| Flux contractuels d'intérêts non actualisés sur l'encours de dettes financières | 107 527    | 14 832    | 49 629    | 43 066  |

### Risque de taux

La gestion du risque de marché lié aux variations des taux d'intérêt est réalisée de manière centralisée par la Direction Financière du Groupe.

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt lorsque ces derniers présentent une forte volatilité ou une anticipation de forte hausse. Pour cela, le Groupe peut être amené à utiliser des instruments financiers dérivés de couverture tels que

des swaps ou des caps de taux d'intérêt. Ainsi, le résultat financier du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est peu sensible à la variation des taux d'intérêt. Seuls les crédits d'accompagnement adossés à des opérations immobilières ne font pas, en général, l'objet d'une couverture compte tenu des anticipations attendues sur l'évolution des taux d'intérêt, du fait de leur durée généralement limitée.

Au 30 septembre 2019, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

| (en milliers d'euros)                      | Échéances      |              |                |               |
|--------------------------------------------|----------------|--------------|----------------|---------------|
|                                            | 30/09/2019     | < 1 an       | 1 à 5 ans      | > 5 ans       |
| Emprunts – taux fixe                       | 232 502        | -            | 157 088        | 75 414        |
| Emprunts – taux variables                  | 7 194          | 4 968        | 2 226          | -             |
| Autres passifs                             | 850            | -            | -              | 850           |
| Intérêts courus non échus                  | 3 673          | 3 673        | -              | -             |
| <b>PASSIFS FINANCIERS</b>                  | <b>244 219</b> | <b>8 641</b> | <b>159 314</b> | <b>76 264</b> |
| Prêts – taux fixe                          | 5 653          | 469          | 1 841          | 3 343         |
| Prêts – taux variables                     | 23 840         | 2 544        | 21 296         | -             |
| Équivalents de trésorerie – taux variables | 30             | 30           | -              | -             |
| <b>ACTIFS FINANCIERS</b>                   | <b>29 523</b>  | <b>3 043</b> | <b>23 137</b>  | <b>3 343</b>  |
| <b>POSITION NETTE</b>                      | <b>214 696</b> | <b>5 598</b> | <b>136 177</b> | <b>72 921</b> |

La position nette à taux variable après gestion au 30 septembre 2019 est la suivante :

| (en milliers d'euros)     | 30/09/2019      |
|---------------------------|-----------------|
| Emprunts                  | 7 194           |
| Prêts                     | 23 840          |
| Équivalents de trésorerie | 30              |
| <b>POSITION NETTE</b>     | <b>- 16 676</b> |

Une hausse ou une baisse de 1 % des taux court terme aurait une incidence de respectivement - 0,1667 milliers d'euros et + 0,1667 millier d'euros sur le résultat financier de l'exercice 2018/2019, montants à comparer au résultat financier de - 18,5 millions d'euros réalisés sur l'exercice 2018/2019.

### Risque de change

La majorité des actifs et des passifs du Groupe est libellée en euros. Seules quelques filiales ont des flux libellés en devise. Ces filiales étant peu significatives, le Groupe n'est pas exposé aux variations du cours des devises.

## Note 21 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

| (en milliers d'euros)   | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Tourisme                | 260 927        | 237 239        |
| Immobilier              | 62 074         | 67 729         |
| Prestations de services | 17 387         | 14 408         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>340 388</b> | <b>319 376</b> |

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une augmentation de 21 012 milliers d'euros.

L'échéancier des dettes fournisseurs est présenté en note 24.

## Note 22 Autres passifs courants et non courants

### 22.1 – Autres passifs courants et non courants

| (en milliers d'euros)                    | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Avances et acomptes reçus                | 146 121        | 132 418        |
| TVA et autres dettes fiscales            | 63 538         | 62 957         |
| Personnel et organismes sociaux          | 65 095         | 63 126         |
| Passif lié aux contrats de locations     | 9              | 1 603          |
| Autres dettes                            | 76 406         | 56 128         |
| <b>AUTRES DETTES D'EXPLOITATION</b>      | <b>351 169</b> | <b>316 232</b> |
| Ventes immobilières et fonds de concours | 88 702         | 74 471         |
| Produits constatés d'avance divers       | 36 819         | 31 898         |
| <b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>       | <b>125 521</b> | <b>106 369</b> |
| <b>TOTAL AUTRES PASSIFS</b>              | <b>476 690</b> | <b>422 601</b> |
| Autres passifs courants                  | 476 681        | 420 998        |
| Autres passifs non courants              | 9              | 1 603          |

L'augmentation de 54 089 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » provient essentiellement de la hausse des autres dettes d'exploitation de 34 937 milliers d'euros.

### 22.2 – Passifs financiers courants

| (en milliers d'euros)     | 30/09/2019    | 30/09/2018    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Comptes courants externes | 19 820        | 33 878        |
| <b>TOTAL</b>              | <b>19 820</b> | <b>33 878</b> |

Les « Passifs financiers courants » correspondent essentiellement aux comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou partenaire.

## Note 23 Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2018/2019 se présente de la manière suivante :

|                                                           | 30/09/2018 <sup>(1)</sup> | Variations liées<br>à l'activité | Autres<br>variations | 30/09/2019       |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------|
| Valeur nette des stocks <sup>(1)</sup>                    | 180 351                   | - 2 650                          | 0                    | 177 701          |
| Créances clients et comptes rattachés                     | 236 247                   | 16 167                           | - 55                 | 252 358          |
| Autres actifs courants                                    | 262 880                   | 16 118                           | 13                   | 279 010          |
| <b>TOTAL DES ACTIFS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>   | <b>A 679 478</b>          | <b>29 634</b>                    | <b>- 42</b>          | <b>709 069</b>   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                  | 319 376                   | 21 058                           | - 36                 | 340 388          |
| Autres passifs (courants et non courants)                 | 456 479                   | 40 039                           | - 7                  | 496 521          |
| <b>TOTAL DES PASSIFS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>  | <b>B 775 855</b>          | <b>61 097</b>                    | <b>- 43</b>          | <b>836 908</b>   |
| <b>BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>                       | <b>A-B - 96 377</b>       | <b>- 31 463</b>                  | <b>1</b>             | <b>- 127 839</b> |
| dont variation des dettes et créances non opérationnelles |                           | - 4 826                          |                      |                  |
| dont variation des dettes et créances opérationnelles     |                           | - 26 637                         |                      |                  |

(1) Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en novembre 2018 – cf. note 1.2.

Les autres variations incluent essentiellement des reclassements bilanciels, ainsi que des effets de change ou l'incidence de changements de périmètre.

## Note 24 Échéancier des créances et des dettes

| (en milliers d'euros)                                  | 30/09/2019     | Montants non<br>échus ou échus<br>depuis - 1 an | Montants avec<br>une antériorité<br>entre 1 et 5 ans | Montants avec<br>une antériorité<br>> 5 ans |
|--------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Autres actifs financiers non courants                  | 37 791         | 37 784                                          | 7                                                    | -                                           |
| Clients et comptes rattachés (en valeur nette)         | 252 358        | 252 338                                         | 20                                                   | -                                           |
| Autres actifs courants et actifs financiers courants   | 279 010        | 278 025                                         | 975                                                  | 10                                          |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                     | <b>569 159</b> | <b>568 147</b>                                  | <b>1 002</b>                                         | <b>10</b>                                   |
| Autres passifs non courants                            | 9              | 9                                               | -                                                    | -                                           |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 340 388        | 340 388                                         | -                                                    | -                                           |
| Autres passifs courants et passifs financiers courants | 496 501        | 496 501                                         | -                                                    | -                                           |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                    | <b>836 898</b> | <b>836 898</b>                                  | <b>-</b>                                             | <b>-</b>                                    |

## Analyse des principaux postes du compte de résultat

### Note 25 Chiffre d'affaires

| (en milliers d'euros)                                              | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Tourisme                                                           | 1 300 667          | 1 300 790          |
| dont CA hébergement                                                | 869 361            | 814 399            |
| dont CA activités de services et autres prestations <sup>(1)</sup> | 431 305            | 486 391            |
| Développement immobilier                                           | 294 300            | 133 935            |
| <b>TOTAL</b>                                                       | <b>1 594 967</b>   | <b>1 434 725</b>   |

(1) Restauration, animation, mini-market, boutiques, commercialisation...

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2018/2019 est impacté négativement par la première application de la norme IFRS 15 qui a une incidence de - 81 334 milliers d'euros sur chiffres d'affaires touristiques et de + 73 753 milliers d'euros sur le chiffre d'affaires immobilier du Groupe. Ces incidences sont détaillées en note 1.2.

Le Groupe ayant décidé d'appliquer la méthode du rattrapage cumulatif, les données des exercices antérieurs ne sont pas retraitées et sont donc présentées avant incidences de cette nouvelle norme.

### Répartition du chiffre d'affaires par pays

| (en milliers d'euros)           | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| France                          | 721 186            | 796 598            |
| Pays-Bas                        | 229 751            | 215 768            |
| Allemagne                       | 162 559            | 113 103            |
| Belgique                        | 122 674            | 117 381            |
| Espagne                         | 64 497             | 57 888             |
| Italie                          | 0                  | 52                 |
| <b>TOURISME</b>                 | <b>1 300 667</b>   | <b>1 300 790</b>   |
| France                          | 236 927            | 113 891            |
| Allemagne                       | 18 738             | 3 536              |
| Espagne                         | 8 440              | 10 885             |
| Pays-Bas                        | 19 529             | 1 961              |
| Belgique                        | 9 029              | 560                |
| Chine                           | 1 637              | 3 102              |
| <b>DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER</b> | <b>294 300</b>     | <b>133 935</b>     |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>1 594 967</b>   | <b>1 434 725</b>   |

Le chiffre d'affaires sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élève à 958 113 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2019, le Groupe dispose d'un carnet de commandes de 688,3 millions d'euros pour son activité immobilière reflétant le

montant de chiffres d'affaires restant à comptabiliser au titre d'obligations de prestation non encore exécutées ou partiellement exécutées à la date de clôture.

| (en millions d'euros)     | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------|--------------------|--------------------|
| Réservations immobilières | 688,3              | 364,4              |
| Nombre d'appartements     | 2 939              | 1 756              |
| Prix moyen                | 234,2              | 207,5              |

## Note 26 Achats et services extérieurs

| (en milliers d'euros)                                                       | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018<br>proforma <sup>(1)</sup> |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|
| Coûts des marchandises vendues du tourisme                                  | - 48 327           | - 45 566                                      |
| Coûts des stocks vendus du développement immobilier <sup>(1)</sup>          | - 197 032          | - 73 436                                      |
| Loyers propriétaires et autres charges de copropriété                       | - 478 998          | - 472 843                                     |
| Sous-traitance des prestations de services (linge, restauration, nettoyage) | - 88 301           | - 87 822                                      |
| Publicité et honoraires                                                     | - 135 117          | - 130 289                                     |
| Autres (dont achats de séjours)                                             | - 176 969          | - 194 903                                     |
| <b>TOTAL</b>                                                                | <b>- 1 124 744</b> | <b>- 1 004 859</b>                            |

(1) Ces données sont retravaillées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en novembre 2018 – cf. note 1.2.

Les achats et services extérieurs représentent une charge de 1 124 744 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019, en hausse de 119 117 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2017/2018.

Par ailleurs, suite à la mise en application d'IFRS 15, le poste « Autres (dont achats de séjours) » s'améliore de 17 934 milliers d'euros. En effet, le Groupe agit en qualité d'agent dans le cadre de certaines activités touristiques et ne présente plus les achats de séjours relatifs à cette activité en charge mais en déduction du chiffre d'affaires (cf. 1.2).

De même, le poste « coûts des stocks vendus du développement immobilier » enregistre une hausse de 123 596 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent essentiellement suite à l'application de la norme IFRS 15 sur le seul exercice 2018/2019.

La charge du Groupe de l'exercice 2018/2019 relative aux loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnel du foncier et des murs de résidences et villages exploités par le Groupe s'élève à 382 millions d'euros contre 372 millions d'euros au titre de l'exercice 2017/2018.

Compte tenu de l'application d'IFRS 15 au 30 septembre 2019 et compte tenu d'une application par le Groupe de la méthode du « rattrapage cumulatif » d'IFRS 15 induisant l'absence de retraitement des périodes comparatives publiées, la charge de loyers présentée ci-dessus ne tient pas compte des Loyers « dit Nature » au 30 septembre 2019 alors que ces derniers figuraient dans le montant ci-dessus au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2018.

Dans ce contexte, par mesure de comparabilité avec l'exercice précédent et afin de refléter la même réalité économique que celle présentée précédemment, le montant des loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnels s'élève à 400,4 millions d'euros au cours de l'exercice 2018/2019 selon des principes comptables appliqués de façon constante, contre 372 millions d'euros au cours de l'exercice précédent. Cette augmentation de la charge de loyers fait suite à l'ouverture du Domaine Center Parcs Allgäu en Allemagne en octobre 2018.

## Note 27 Charges de personnel

| (en milliers d'euros)                                  | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Salaires et rémunérations                              | - 295 487          | - 271 700          |
| Charges sociales                                       | - 81 376           | - 82 878           |
| Coût des régimes à prestations et cotisations définies | - 1 302            | 701                |
| Charges liées aux plans d'option                       | - 1                | - 1 625            |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>- 378 166</b>   | <b>- 355 502</b>   |

Les charges de personnel s'élèvent à 378 166 milliers d'euros, en augmentation de 22 664 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2017/2018.

Ce montant inclut par ailleurs la reconnaissance d'un produit à recevoir de 1 546 milliers d'euros correspondant au crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 1<sup>er</sup> janvier 2019 contre 6 132 milliers d'euros sur l'exercice passé, compte tenu du changement de législation en la matière, confère note sur les principes comptables.

## Charges liées aux plans d'option

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

| Date d'attribution par<br>le Conseil d'Administration<br>(en milliers d'euros) | Type <sup>(1)</sup> | Nombre<br>d'options<br>à l'origine | Date de fin<br>de la période<br>d'acquisition | Charges liées aux plans d'options |                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|
|                                                                                |                     |                                    |                                               | Exercice<br>2018/2019             | Exercice<br>2017/2018 |
| 18/04/2017                                                                     | AGA                 | 79 700                             | 18/04/2019                                    | - 1                               | - 945                 |
| <b>TOTAL</b>                                                                   |                     | <b>79 700</b>                      |                                               | <b>- 1</b>                        | <b>- 945</b>          |

(1) AGA : attribution gratuite d'actions.

La charge de personnel comptabilisée correspond à la juste valeur des options accordées calculées à la date de leur octroi par le Conseil d'Administration selon la méthode de « Black & Scholes ».

Cette charge est répartie sur la période d'acquisition des droits en contrepartie d'une augmentation des réserves.

Les hypothèses retenues pour la valorisation des options et les résultats obtenus sont les suivants :

| Plan       | Valeur<br>de l'action<br>à la date<br>d'octroi | Prix<br>d'exercice | Volatilité | Date de fin<br>de la période<br>d'acquisition | Temps à<br>maturité<br>retenu | Taux sans<br>risque | Taux<br>rendement<br>du<br>dividende | Probabilités<br>de départ<br>des<br>bénéficiaires | Valeur de<br>l'option à<br>la date<br>d'octroi |
|------------|------------------------------------------------|--------------------|------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 18/04/2017 | 40,48 euros                                    | 0 euros            | 34,32 %    | 18/04/2019                                    | 4 ans                         | 0,008 %             | 0,0 %                                | 3 %                                               | 24,46 euros                                    |

5

## Note 28 Dotations nettes aux amortissements et provisions

| (en milliers d'euros)               | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dotations nettes aux amortissements | - 40 156           | - 42 126           |
| Dotations nettes aux provisions     | - 13 064           | - 15 183           |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>- 53 220</b>    | <b>- 57 309</b>    |

## Note 29 Autres charges et produits d'exploitation

| (en milliers d'euros)          | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Impôts et taxes                | - 7 524            | - 7 043            |
| Autres charges d'exploitation  | - 9 050            | - 8 083            |
| Autres produits d'exploitation | 7 968              | 15 752             |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>- 8 606</b>     | <b>626</b>         |

Le poste « Impôts et taxes » comprend des charges d'impôts et taxes opérationnelles, tels que les taxes sur les rémunérations (taxe d'apprentissage, de formation), les taxes foncières et les redevances audiovisuelles.

Les postes « Autres produits d'exploitation » et « Autres charges d'exploitation » comprennent généralement les subventions et remboursements d'assurance, ainsi que certains coûts de siège.

Au cours de l'exercice 2017/2018 la quote-part de profit revenant au Groupe réalisé dans le cadre des opérations de rénovation des Center Parcs Hochsauerland (en Allemagne) et Zandvoort (aux Pays-Bas) avait été présentée en « autres produits » ; depuis la mise en application d'IFRS 15, à compter de l'exercice 2018/2019, ces opérations sont présentées en chiffres d'affaires compte tenu des obligations de performance auquel elles répondent selon les critères de la norme IFRS 15.

## Note 30 Autres charges et produits opérationnels

| (en milliers d'euros)                                               | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Coûts de restructuration et fermetures de site, nets des provisions | - 5 752            | - 1 494            |
| Résultats de cessions                                               | 794                | - 828              |
| Frais de dédommagement tiers suite à l'ouverture d'un site          | - 1 217            | - 508              |
| Autres éléments                                                     | - 3 415            | - 1 824            |
| <b>TOTAL</b>                                                        | <b>- 9 590</b>     | <b>- 4 654</b>     |

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une charge de 9 590 milliers d'euros intégrant à la fois des coûts de désengagement de sites mais aussi des coûts liés à la réorganisation du Groupe (- 4 145 milliers d'euros) expliquant l'essentiel de l'évolution de ce poste.

Au cours de l'exercice 2017/2018, ce poste représentait une charge de 4 654 milliers d'euros. Ils intègrent principalement les coûts et provisions liés aux restructurations et fermetures de site (- 1 494 milliers d'euros) ainsi que les résultats de cession d'actifs corporels pour - 828 milliers d'euros.

## Note 31 Résultat financier

| (en milliers d'euros)                                                | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018<br><i>proforma</i> <sup>(1)</sup> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|
| Coûts de l'endettement financier brut                                | - 19 074           | - 40 292                                             |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie <sup>(1)</sup> | 374                | 252                                                  |
| <b>COÛTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>                          | <b>- 18 700</b>    | <b>- 40 040</b>                                      |
| Revenus des prêts                                                    | 1 070              | 1 052                                                |
| Autres produits financiers                                           | 729                | 568                                                  |
| Autres charges financières                                           | - 1 560            | - 1 459                                              |
| Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE                      | 0                  | 22 902                                               |
| <b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>                         | <b>239</b>         | <b>23 063</b>                                        |
| <b>TOTAL</b>                                                         | <b>- 18 461</b>    | <b>- 16 977</b>                                      |
| <i>Total charges financières</i>                                     | <i>- 20 634</i>    | <i>- 41 751</i>                                      |
| <i>Total produits financiers</i>                                     | <i>2 173</i>       | <i>24 774</i>                                        |

(1) Ces données sont retraitées des incidences de l'interprétation d'IAS 23 publiée en novembre 2018 – cf. note 1.2.

Le résultat financier représente une charge nette de 18 461 milliers d'euros en 2018/2019, contre 16 977 milliers d'euros en 2017/2018.

Le résultat financier 2018/2019 se détériore de 1 484 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent, en raison notamment de la prise en compte sur une année pleine des frais financiers supportés au titre de l'Euro PP 2025 et de l'ORNANE 2023, souscrits au cours de l'exercice précédent.

## Note 32 Impôts sur les bénéfices et impôts différés

### Analyse de la charge d'impôt

| (en milliers d'euros)                                                                                                                 | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé</b>                                                                                   | <b>2 182</b>       | <b>- 3 861</b>     |
| <b>Résultats non taxés :</b>                                                                                                          |                    |                    |
| Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation | 27 097             | 54 207             |
| Utilisation des déficits fiscaux non activés antérieurement                                                                           | 0                  | - 11 475           |
| Opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale                                                                                   | 1 078              | 505                |
| Autres résultats non taxés                                                                                                            | 6 997              | - 14 452           |
| <b>Résultat taxable consolidé</b>                                                                                                     | <b>37 353</b>      | <b>24 924</b>      |
| Taux d'impôt Groupe                                                                                                                   | 34,43 %            | 34,43 %            |
| <b>Impôt théorique au taux légal d'imposition en France</b>                                                                           | <b>- 12 861</b>    | <b>- 8 581</b>     |
| Différences sur taux d'imposition à l'étranger                                                                                        | 4 454              | - 1 674            |
| CVAE                                                                                                                                  | - 4 074            | - 3 252            |
| Autres éléments                                                                                                                       | - 20 181           | - 13 726           |
| <b>CHARGE D'IMPÔT DU GROUPE</b>                                                                                                       | <b>- 32 662</b>    | <b>- 27 234</b>    |
| dont impôts exigibles (y compris la CVAE)                                                                                             | - 15 243           | - 11 885           |
| dont impôts différés                                                                                                                  | - 17 418           | - 15 348           |

Les déficits fiscaux de la période non activés du fait de leur imputation non probable dans un horizon de temps raisonnable concernent principalement le groupe fiscal français et certaines entités belges.

Les opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale correspondent essentiellement à la taxation d'abandon de créances internes au Groupe, qui sont sans effet sur le résultat avant impôt de l'ensemble consolidé.

Les autres éléments non taxables s'élèvent à 6 997 milliers d'euros sur l'exercice 2018/2019 et correspondent essentiellement à des charges financières non déductibles, dont le rabot des charges financières, des intérêts de sous-capitalisation, des coûts de leasing et le CICE.

Les autres éléments de la charge d'impôts différés concernent principalement la reprise de créances d'impôts en France pour un montant de 16,1 millions d'euros, l'internationalisation croissante

de l'activité du Groupe réduisant la capacité d'utilisation des déficits domestiques à moyen terme (le Groupe retient en effet un horizon de 5 ans à 6 ans, même si les déficits fiscaux sont indéfiniment reportables). Par ailleurs, une reprise de créances d'impôts de 2,7 millions d'euros a également été reconnue en Espagne au cours de l'exercice 2018/2019.

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 pourvue 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 et 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.



## Analyse des impôts différés actifs et passifs par nature et par pays

Au sein d'un même pays, les résultats fiscaux générés par la majorité des entités du Groupe font l'objet d'une intégration fiscale. La décomposition par pays de la situation fiscale différée du Groupe correspond ainsi à celle de chacun des sous-groupes d'intégration fiscale.

| (en milliers d'euros)                              | 30/09/2018     | Variation par<br>résultat | Variation enregistrée<br>en capitaux propres | 30/09/2019      |
|----------------------------------------------------|----------------|---------------------------|----------------------------------------------|-----------------|
| France                                             | 7 543          | 77                        | 492                                          | 8 112           |
| Pays-Bas                                           | - 18 979       | - 889                     | 100                                          | - 19 768        |
| Belgique                                           | 1 765          | - 1 088                   | 10                                           | 687             |
| Allemagne                                          | 531            | - 797                     | 0                                            | - 266           |
| Espagne                                            | - 168          | 52                        | 0                                            | - 116           |
| Italie                                             | 175            | 0                         | 0                                            | 175             |
| Chine                                              | 21             | - 21                      | 0                                            | 0               |
| <b>Impôts différés sur différences temporaires</b> | <b>- 9 112</b> | <b>- 2 666</b>            | <b>602</b>                                   | <b>- 11 176</b> |
| France                                             | 66 568         | - 16 100                  | 0                                            | 50 468          |
| Belgique                                           | 1 385          | - 90                      | 0                                            | 1 295           |
| Allemagne                                          | 1 935          | 4 184                     | 0                                            | 6 119           |
| Espagne                                            | 5 695          | - 2 747                   | 0                                            | 2 948           |
| <b>Impôts différés sur reports déficitaires</b>    | <b>75 583</b>  | <b>- 14 753</b>           | <b>0</b>                                     | <b>60 830</b>   |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>66 471</b>  | <b>- 17 419</b>           | <b>602</b>                                   | <b>49 654</b>   |
| dont impôts différés actifs                        | 73 119         |                           |                                              | 59 284          |
| dont impôts différés passifs                       | - 6 648        |                           |                                              | - 9 628         |

Au 30 septembre 2019, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 49 654 milliers d'euros, dont - 11 176 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut un passif d'impôt différé de 21 468 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 60,8 millions d'euros, dont 50,5 millions d'euros relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées par le Groupe en France.

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où le Groupe considère, sur la base des plans d'affaire relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers, qu'il est probable qu'il disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels les pertes fiscales pourront être imputées dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2019, cet horizon de temps est compris entre 5 et 6 ans.

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2019.

Par ailleurs, il convient de rappeler que les montants d'utilisation des déficits fiscaux prennent en compte la règle de limitation d'imputation des déficits imposables, en France à hauteur de 50 % du résultat au-delà du premier million d'euros, en Allemagne à hauteur de 60 % du résultat au-delà du premier million d'euros, et en Espagne à hauteur de 50 % du résultat fiscal.

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 398,8 millions d'euros. Il concerne le groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 267,6 millions d'euros.

## Note 33 Résultat par action

### Nombre moyen d'actions

|                                                    | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nombre d'actions émises au 1 <sup>er</sup> octobre | 9 804 565          | 9 801 723          |
| Nombre d'actions émises au cours de l'exercice     | 303                | 1 822              |
| <b>Nombre d'actions émises en fin de période</b>   | <b>9 804 868</b>   | <b>9 803 545</b>   |
| Nombre moyen pondéré d'actions                     | 9 535 791          | 9 537 288          |
| <b>Nombre moyen pondéré d'actions potentielles</b> | <b>9 893 191</b>   | <b>9 907 288</b>   |

Les différents instruments dilutifs pris en compte dans le calcul du nombre moyen pondéré d'actions après dilution sont :

| Nombre d'actions gratuites (AGA) attribuées<br>par le Conseil d'Administration : | Type | Prix d'exercice<br>(en euros) | Exercice<br>2018/2019 | Exercice<br>2017/2018 |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| du 02/02/2016                                                                    | AGA  | -                             | 284 200               | 290 300               |
| du 18/04/2017 et en cours de validité                                            | AGA  | -                             | 73 200                | 79 700                |
| <b>TOTAL</b>                                                                     |      | -                             | <b>357 400</b>        | <b>370 000</b>        |

### Résultat par action

|                                                                                             | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Résultat net part groupe (en milliers d'euros)                                              | - 33 023           | - 45 945           |
| Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)                                      | - 3,46             | - 4,82             |
| <b>Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros) <sup>(1)</sup></b> | <b>- 3,46</b>      | <b>- 4,82</b>      |

(1) La conversion des actions ordinaires potentielles en actions ordinaires aurait pour effet de diminuer la perte par action. En conséquence, conformément à la norme IAS 33, le résultat dilué par action est égal au résultat de base par action.

5

## Autres analyses

## Note 34 Effectifs

L'effectif moyen annuel des 2 derniers exercices (en équivalent temps plein) des sociétés consolidées par intégration globale du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs se répartit ainsi :

|                                | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Cadres                         | 1 412              | 1 393              |
| Agents de maîtrise et employés | 6 877              | 6 448              |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>8 289</b>       | <b>7 841</b>       |

## Note 35 Engagements hors bilan

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit ainsi que les engagements réciproques sont détaillés respectivement dans la note 18 « Dettes financières ». Ils ne sont donc pas repris dans le tableau ci-dessous :

| (en milliers d'euros)                    | Échéances      |                  |                  | 30/09/2019       | 30/09/2018       |
|------------------------------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                          | < 1 an         | 1 à 5 ans        | > 5 ans          |                  |                  |
| Engagements de loyers                    | 348 214        | 1 263 975        | 1 855 820        | 3 468 009        | 2 183 602        |
| Autres engagements donnés <sup>(1)</sup> | 30 654         | 11 412           | 120 010          | 162 076          | 146 935          |
| <b>Engagements donnés</b>                | <b>378 868</b> | <b>1 275 387</b> | <b>1 975 830</b> | <b>3 630 085</b> | <b>2 330 537</b> |
| Garanties d'achèvement                   | 41 078         | 23 825           | 0                | 64 903           | 71 668           |
| Autres engagements reçus                 | 3 516          | 1 634            | 39 610           | 44 760           | 36 540           |
| <b>Engagements reçus</b>                 | <b>44 594</b>  | <b>25 459</b>    | <b>39 610</b>    | <b>109 663</b>   | <b>108 208</b>   |

(1) Dont la prise en compte d'indemnités de non-renouvellement de baux sur certains sites Center Parcs.

L'augmentation des engagements de loyers fait essentiellement suite à l'ouverture du site Center Parcs Allgäu, ainsi qu'aux renouvellements des baux des sites Center Parcs Bispingen, Heijderbos, Kempervennen et Erperheide.

## Engagements donnés

Les ventes du foncier et des murs des résidences et villages exploités par les sociétés d'exploitation touristique du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'accompagnent de la signature auprès des propriétaires d'un bail. Au 30 septembre 2019, le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée

résiduelle des baux s'élève à 3 468 millions d'euros. La valeur actuelle de ces engagements de loyers, actualisée au taux de 6,0 %, s'élève à 2 446 millions d'euros, dont 1 365 millions d'euros ayant une échéance inférieure ou égale à 5 ans.

La répartition des engagements de loyers par pôle et par échéance au 30 septembre 2019 est la suivante :

| (en milliers d'euros)             | 30/09/2019       | Échéances      |                |                |                |                |                  |
|-----------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
|                                   |                  | < N+ 1         | N+ 2           | N+ 3           | N+ 4           | N+ 5           | > N+ 5           |
| Pierre & Vacances Tourisme Europe | 687 397          | 124 531        | 109 060        | 94 558         | 86 333         | 74 425         | 198 490          |
| Center Parcs Europe               | 2 780 612        | 223 683        | 225 704        | 228 619        | 223 925        | 221 351        | 1 657 330        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>3 468 009</b> | <b>348 214</b> | <b>334 764</b> | <b>323 177</b> | <b>310 258</b> | <b>295 776</b> | <b>1 855 820</b> |

Les contrats de location du foncier et des murs des résidences et villages Pierre & Vacances Tourisme Europe conclus avec les investisseurs particuliers ou institutionnels sont signés pour une durée comprise généralement entre 9 ans et 12 ans avec possibilité de renouvellement à l'échéance. Les baux signés intègrent un montant fixe de loyer. Dans certains cas, ils peuvent comprendre, en complément de la partie fixe, une partie variable qui reste marginale. Ces loyers sont soumis à des clauses d'indexation correspondant en France à l'indice de référence des loyers et en Espagne à l'indice des prix à la consommation du pays.

Les contrats de location du foncier et des murs des 25 villages exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11,5 et 15 ans, avec possibilité de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe, soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés, avec généralement des taux plancher et plafond.

Les autres engagements donnés sont principalement constitués au 30 septembre 2019 :

- d'engagements donnés dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques pour un montant total de 23 405 milliers d'euros ;
- d'une garantie d'un montant maximum de 17 785 milliers d'euros accordée à la société Explotacion Turistica Pierre et Vacances España SLU ;
- d'une caution de 4 000 milliers d'euros de PVSA envers BNP Paribas pour le compte de la SCCV Les Senioriales en ville de Noisy-le-Grand concernant un crédit d'accompagnement ;
- d'une caution de 3 724 milliers d'euros de PVSA envers le TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Équipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles ;
- d'une caution de 2 298 milliers d'euros délivrée par BNP Paribas au profit du Trésor Public à la demande de PV SA. Dans la lettre de demande de caution du 17 mars, PV SA s'est engagée à reverser à BNP Paribas toute somme payée par cette

dernière au titre de cette caution. Le Tribunal Administratif de Montreuil a rendu son arrêt le 26 septembre 2019 en faveur de PV SA et a conclu à la décharge totale de la somme réclamée par l'administration fiscale. La procédure de mainlevée de cette caution ainsi que la demande de remboursement des intérêts y afférents sont en cours ;

- d'une garantie maison-mère de 10 318 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA pour le compte de certaines coentreprises, visant à couvrir les engagements locatifs pris par ces dernières. Ces engagements sont mentionnés par ailleurs dans la note du rapport annuel relative aux transactions avec les parties liées.

## Engagements reçus

Les garanties d'achèvement sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier. La variation du montant des garanties d'achèvement au 30 septembre 2019 résulte :

- de l'augmentation d'un montant total de 15 932 milliers d'euros liée à la délivrance sur cet exercice de plusieurs nouvelles garanties. Les programmes concernés sont Les Senioriales – Ville de Pessac (9 870 milliers d'euros) et Les Senioriales – Ville de Cavaillon (6 049 milliers d'euros) ;
- d'une baisse d'un montant total de 24 913 milliers d'euros provenant de la baisse partielle et de la fin de plusieurs garanties sur l'exercice concernant principalement Méribel L'Hévana (- 9 677 milliers d'euros), Les Senioriales de Soustons (- 5 194 milliers d'euros), Palaiseau (- 4 066), Les Senioriales – Noisy-en-Ville (- 3 946 milliers d'euros).

Les autres engagements reçus correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2019, le montant de ces engagements s'élève à 39 205 milliers d'euros.

5

## Note 36 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration

Le montant global des jetons de présence versé en 2019 aux membres du Conseil d'Administration 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 <sup>(1)</sup> (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

En revanche, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société indirectement détenue par le Président, fondateur, actionnaire majoritaire de Pierre et Vacances SA) en tant que société d'animation, a facturé des honoraires au titre des prestations réalisées par Gérard Brémond, Olivier Brémond, Yann Caillère, Martine Balouka et Patricia Damerval. Les honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

(1) À l'exception d'une rémunération brute de 4 804 euros versée au cours de l'exercice 2016/2017 à Alma Brémond au titre d'un CDD conclu avec la société Center Parcs Resorts France.

Ces personnes faisant partie du Comité de Direction Générale Groupe, leur rémunération est incluse dans le tableau ci-dessous :

| (en euros)                                      | 2018/2019        | 2017/2018        |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rémunérations fixes <sup>(1)</sup>              | 2 072 581        | 1 823 606        |
| Rémunérations variables <sup>(2)</sup>          | 386 000          | 572 033          |
| Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(3)</sup> | 21 803           | 43 283           |
| Rémunération en actions <sup>(4)</sup>          | 0                | 331 445          |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>2 480 384</b> | <b>2 770 367</b> |

(1) Montant versé y compris réintégration de l'avantage en nature lié à la mise à disposition d'une voiture de fonction.

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice du titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond à la charge comptabilisée au cours de l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

Pour chacun d'entre eux, la détermination du montant de la prime variable est liée à la performance financière du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ainsi qu'à l'atteinte d'objectifs personnels.

## Note 37 Identification de la société mère consolidante

Les comptes du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sont consolidés par intégration globale dans ceux de la Société d'Investissement Touristique & Immobilier (S.I.T.I.).

## Note 38 Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- ✦ les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 37 ;
- ✦ la société mère de Pierre et Vacances (la Société d'Investissement Touristique et Immobilier) et ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe ;
- ✦ les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence :
  - les entités du Groupe Villages Nature®,
  - les entités du groupe Adagio,

- diverses autres entités, à savoir la SAS Presqu'île de la Touques, Les Senioriales Ville de Castanet, Les Senioriales Ville de Tourcoing, SNC Caen Meslin, SCCV Nantes Russeil et La Financière Saint-Hubert SARL, SCCV Palaiseau RT, SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1, Les Senioriales de Nancy (50 %), SCCV Les Senioriales en ville de Schiltigheim (50 %), SCCV Les Senioriales d'Angers (50 %), Immalliance Seniors Le Pin (50 %), Beau Village Limited (44 %).

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- ✦ les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- ✦ les achats de prestations d'assistance et de conseil dans le cadre de convention d'animation.

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

| (en milliers d'euros)                     | Exercice 2018/2019 | Exercice 2017/2018 |
|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Chiffre d'affaires                        | 8 348              | 22 644             |
| Achats et services extérieurs             | - 16 560           | - 34 079           |
| Autres charges et produits d'exploitation | - 280              | - 491              |
| Résultat financier                        | 419                | - 1 171            |

Les créances et les dettes inscrites au bilan relatives aux parties liées sont les suivantes :

| (en milliers d'euros)                    | 30/09/2019 | 30/09/2018 |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Clients et comptes rattachés             | 19 661     | 21 921     |
| Autres actifs courants                   | 87 919     | 60 781     |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 7 258      | 8 083      |
| Autres passifs courants                  | 45 055     | 46 104     |

Les engagements hors bilan relatifs aux parties liées se détaillent comme suit :

| (en milliers d'euros)                | 30/09/2019     | 30/09/2018     |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Avals et cautions                    | 12 077         | 14 673         |
| Engagements de loyers <sup>(1)</sup> | 164 684        | 157 136        |
| <b>Engagements donnés</b>            | <b>176 761</b> | <b>171 809</b> |
| Avals et cautions                    | 600            | 600            |
| Garanties d'achèvement               | 3              | 14 425         |
| <b>Engagements reçus</b>             | <b>603</b>     | <b>15 025</b>  |

(1) Ces engagements font l'objet d'une garantie maison-mère de 10 318 milliers d'euros accordée par PV SA au 30 septembre 2019 contre 10 960 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 36 Engagements hors bilan).

5

## Note 39 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2018/2019

Aucun événement significatif n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice 2018/2019.

## 5.2.7 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

**Exercice clos le 30 septembre 2019**

À l'Assemblée Générale de la société Pierre et Vacances

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société **PIERRE ET VACANCES** relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> 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.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 "Evolution du référentiel comptable" des notes annexes aux comptes consolidés qui expose les impacts liés à l'application au 1er octobre 2018 de la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients ».

### Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823- 9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

#### Évaluation des écarts d'acquisition et des marques

##### Risque identifié :

Au 30 septembre 2019, les écarts d'acquisition et les marques sont inscrits au bilan consolidé pour une valeur nette comptable de 261 millions d'euros, soit 17 % du total de l'actif. Ces actifs incorporels ne sont pas amortis et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, tel que mentionné dans les notes 1.10 et 1.11 des notes annexes aux comptes consolidés.

Comme indiqué dans la note 6 des notes de l'annexe aux comptes consolidés, le test de dépréciation annuel se fonde sur la valeur recouvrable de chaque groupe d'actifs testés, déterminée sur la base de prévisions de flux de trésorerie nets futurs actualisés.

Nous avons considéré l'évaluation des écarts d'acquisition et des marques comme un point clé de l'audit, compte tenu de l'importance de ces actifs dans le bilan consolidé du Groupe et de la sensibilité de leur valeur recouvrable aux variations de données et hypothèses, en particulier concernant les prévisions de flux de trésorerie, les taux d'actualisation et le taux de croissance perpétuelle utilisés.

#### Notre réponse :

Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre des tests de perte de valeur réalisés par le Groupe.

Nous avons apprécié les principales estimations, notamment les hypothèses sous-tendant les prévisions de flux de trésorerie, ainsi que les principaux paramètres tels que le taux de croissance perpétuelle et les taux d'actualisation retenus. Ces travaux ont été menés en incluant nos experts en évaluation.

Nous avons pris connaissance des perspectives d'activité, au moyen d'entretiens avec la Direction afin d'en évaluer la correcte traduction dans les prévisions de flux de trésorerie.

Nous avons examiné la pertinence des analyses de sensibilité aux hypothèses clés réalisées par le Groupe et nous avons également effectué nos propres calculs de sensibilité pour corroborer ces analyses.

#### Recouvrabilité des impôts différés actifs relatifs aux déficits reportables et risques fiscaux

##### Risque identifié :

Au 30 septembre 2019, les actifs d'impôt différés relatifs aux déficits reportables s'élèvent à 61 millions d'euros, dont 50 millions relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées en France.

Comme indiqué dans la note 1.24 des notes annexes aux comptes consolidés, ces actifs d'impôts différés ne sont comptabilisés que si la Direction juge probable que le Groupe disposera de bénéfices futurs imposables suffisants pour les utiliser dans un horizon de temps raisonnable.

La capacité du Groupe à imputer dans un horizon de temps raisonnable ses actifs d'impôts différés est appréciée par la Direction à la clôture de chaque exercice.

Nous avons donc considéré l'évaluation de la valeur recouvrable des actifs d'impôts différés relatifs aux déficits reportables comme un point clé de l'audit en raison de l'importance du jugement de la Direction pour la comptabilisation de ces actifs et du caractère significatif de leurs montants.

Par ailleurs, les sociétés du Groupe font régulièrement l'objet de contrôles par les autorités fiscales locales qui peuvent donner lieu à des redressements et à des litiges. L'estimation du risque relatif à chaque litige est revue par la Direction Fiscale du Groupe en incluant, le cas échéant, ses conseils externes. Compte tenu de ces procédures et du degré de jugement dans l'évaluation des risques associés à celles-ci, nous avons considéré l'évaluation des provisions relatives aux litiges fiscaux comme un point clé de notre audit.

##### Notre réponse :

Notre approche a consisté à examiner les plans d'affaires relatifs aux activités touristiques et aux prévisions de réalisation des programmes immobiliers pour apprécier la capacité du Groupe à dégager des résultats taxables futurs permettant l'utilisation des déficits fiscaux activés. Nous avons comparé ces plans d'affaires avec les prévisions de flux de trésorerie futurs utilisées dans le cadre des tests annuels de dépréciation des écarts d'acquisition et des marques.

Nous avons analysé la cohérence de la méthodologie appliquée pour la reconnaissance des impôts différés comptabilisés avec les règles fiscales en vigueur à la clôture de l'exercice, notamment avec les taux d'impôt adoptés et les règles de limitation d'imputation des déficits imposables, propres à chaque juridiction.

En vue d'apprécier l'estimation des risques fiscaux et l'évaluation des passifs liés, nous avons, en incluant nos experts, mené des entretiens auprès de la Direction Fiscale du Groupe et consulté les décisions et les correspondances entre les autorités fiscales locales, les entités du Groupe concernées et, le cas échéant, leurs avocats. Nous avons examiné la correcte prise en compte de ces derniers échanges dans l'estimation de ces risques.

#### Programmes immobiliers : Évaluation des résultats de l'activité de promotion immobilière et des stocks immobiliers

##### Risque identifié :

Au 30 septembre 2019, les stocks immobiliers sont inscrits au bilan pour un montant de 169 millions d'euros et le résultat opérationnel courant de l'activité immobilière (y compris des sociétés mises en équivalence) s'élève à 1,3 million d'euros pour l'exercice clos le 30 septembre 2019.

Les méthodes comptables relatives à la constatation du chiffre d'affaires, des résultats de l'activité de promotion immobilière et les principales estimations de la Direction en lien avec ces éléments, sont présentées dans les notes 1.26 et 1.27 des notes annexes aux comptes consolidés.

L'activité de promotion immobilière du Groupe s'effectue essentiellement en France au travers de contrats de ventes en l'état futur d'achèvement (VEFA) et dans les autres pays au travers de contrats présentant des caractéristiques analogues, par lesquels le Groupe transfère la propriété des ouvrages à venir au fur et à mesure de l'exécution des travaux. Pour ces programmes, le chiffre d'affaires des ventes notariées est comptabilisé, conformément à la norme IFR 15 « produits des activités ordinaires tirés des contrats » et selon la méthode de l'avancement. Pour l'application de la méthode de l'avancement, le Groupe a défini le taux d'avancement en multipliant le pourcentage d'avancement des travaux (dit « taux d'avancement technique »), c'est-à-dire le coût des travaux réalisés par rapport au coût des travaux budgétés, avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire (dit « taux d'avancement commercial »).



Cette méthode nécessite des estimations de la part de la Direction et notamment, l'évaluation du taux d'avancement technique et des ventes totales pour chacune des opérations, et l'évaluation des marges à terminaison. Dans le cas de contrats déficitaires, une provision est enregistrée l'année où la perte à terminaison est identifiée.

Par ailleurs, comme indiqué dans la note 1.15 des notes annexes aux comptes consolidés, les stocks sont évalués au plus faible du coût d'achat ou de production et de leur valeur nette probable de réalisation.

Compte tenu de l'importance des stocks immobiliers et des résultats de l'activité de promotion immobilière dans les comptes consolidés du Groupe, nous avons considéré l'évaluation de ces éléments comme un point clé de l'audit.

#### Notre réponse :

Notre approche a consisté à examiner les hypothèses retenues par la Direction pour l'évaluation du résultat des opérations immobilières et notamment les hypothèses relatives aux prix de vente, aux coûts de construction, aux honoraires de prestations de services et aux coûts internes.

Les taux d'avancements techniques des opérations présentant une marge immobilière significative sur l'exercice nous ont été confirmés par les maîtres d'œuvre en charge des opérations immobilières et nous avons rapproché les taux d'avancement commerciaux aux actes notariés en réalisant des tests de détails sur les ventes de l'exercice clos le 30 septembre 2019.

Nous avons également examiné les coûts encourus et restants à encourir sur les projets les plus significatifs afin d'identifier les contrats déficitaires, et le cas échéant, nous avons rapproché ces coûts de la perte à terminaison sur ces contrats.

L'évaluation des stocks relatifs aux projets non encore lancés commercialement d'une part, et aux projets livrés d'autre part, a fait l'objet d'une attention particulière. Pour les opérations non encore lancées commercialement, nous avons examiné l'existence de perspectives profitables, au moyen d'entretiens avec la Direction et d'analyses des budgets d'opération. Pour les projets livrés, nous avons analysé les prix de vente prévisionnels des lots en stocks par comparaison avec les prix de vente des lots actés.

#### Vérification spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du Code de commerce figure dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce Code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés.

#### Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

##### Désignation des Commissaires aux Comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux Comptes de la société Pierre et Vacances par votre Assemblée Générale du 3 octobre 1988 pour le cabinet Grant Thornton et du 29 mai 1990 pour le cabinet ERNST & YOUNG et Autres.

Au 30 septembre 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 et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la Direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union Européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ses comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

## Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

### Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la Direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

5

### Rapport au Comité d'Audit

Nous remettons un rapport au Comité d'Audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 19 décembre 2019

GRANT THORNTON  
Virginie PALETHORPE

ERNST & YOUNG et Autres  
Anne HERBEIN

## 5.3 Analyse des résultats de la Société

### 5.3.1 Situation de l'activité de la Société

Pierre et Vacances SA, holding du Groupe, détient :

- les participations dans l'ensemble des sous-holdings ;
- le bail et les aménagements des locaux administratifs du siège social, situé à Paris 19<sup>e</sup> (Espace Pont de Flandre).

Au 30 septembre 2019, deux types de contrats lient Pierre et Vacances SA et ses filiales :

- une convention de refacturation des frais de siège (charges locatives, amortissements des aménagements et du mobilier) ;
- des baux de sous-location dans le cadre de la refacturation des loyers

### 5.3.2 Évolution de l'activité

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2018/2019 s'élève à 7,9 millions d'euros, contre 14,7 millions d'euros pour l'exercice précédent, soit une dégradation de 6,8 millions d'euros.

Cette baisse du chiffre d'affaires tient principalement à l'absence d'honoraires. L'an dernier, 6 millions d'euros de facturation de prestations de services rendues à des filiales principalement dans le cadre du développement de leurs activités relatifs aux montages de programmes immobiliers (Allgäu, Center Parcs « Sud-Ouest Cottages », le Center Parcs situé aux Pays-Bas de Zandvoort) avaient été enregistrés.

Le chiffre d'affaires généré au titre de l'exercice 2018/2019 se décompose principalement comme suit :

- 6,8 millions d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement ;
- 0,8 million d'euros de facturation de commissions sur cautions suite aux engagements financiers pris par la Société pour le compte de ses différentes filiales.

Des transferts de charges d'exploitation pour 13,1 millions d'euros ont été constatés au cours de l'exercice concernant principalement :

- des refacturations des coûts et services du siège pour 10,2 millions d'euros aux entités filiales pour leur quote-part de charges, en hausse de 0,7 million d'euros par rapport à l'exercice 2017/2018 ;
- des charges d'exploitation liées aux emprunts transférées en charges financières pour 1,2 million d'euros ;
- des charges d'exploitation liées à des charges et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe transférées en exceptionnel à hauteur de 1,5 million d'euros.

Les charges d'exploitation de l'exercice sont la résultante des coûts supportés par Pierre et Vacances SA en matière de développement des activités du Groupe dans son rôle de holding.

Elles s'élèvent à 26,8 millions d'euros sur l'exercice 2018/2019 contre 33,6 millions d'euros l'an dernier.

Le résultat d'exploitation se traduit par une perte de 5,7 millions d'euros à comparer à un bénéfice de 1 million d'euros au titre de l'exercice 2017/2018.

Le résultat financier négatif de l'exercice 2018/2019 s'élève à - 71,4 millions d'euros, contre un résultat financier déficitaire de - 48,7 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Le résultat financier de l'exercice est principalement composé des éléments suivants :

- d'un revenu de 7,4 millions d'euros de dividendes de filiales dont :
  - 4,7 millions d'euros provenant de la société PV Marques, filiale possédant la propriété des marques du Groupe (principalement Pierre et Vacances, Maeva, Multivacances) à l'exception de la marque « Les Senioriales » ainsi que de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs,
  - 1,9 million d'euros provenant de la société PV FI, centrale de trésorerie du Groupe,
  - 0,8 million d'euros provenant de la société PV Courtage ;
- des reprises de provisions pour dépréciation et transferts de charges pour 0,4 millions d'euros dont essentiellement une reprise de provision pour dépréciation des titres de la filiale PV-CP China Holding à hauteur de 0,3 million d'euros ;
- d'autres intérêts et produits assimilés pour 7,7 millions d'euros dont 7,1 millions 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 12,7 millions d'euros comprenant notamment :
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 8,1 millions d'euros dont : 2,0 millions d'euros relatifs à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » à échéance 2023 souscrit le 6 décembre 2017, 2,7 millions d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme de placement privé « Euro PP » non coté à échéance 2019 émis le 19 juillet 2016 et 3,4 millions 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 1,2 million d'euros,
  - des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 2,6 millions d'euros,
  - des commissions et frais sur cautions pour à 0,3 million d'euros ;

- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 74,2 millions d'euros, dont :
  - 37,6 millions d'euros de provisions pour dépréciations des titres de PV-CP Immobilier Holding,
  - 36,2 millions d'euros de provisions pour dépréciation de compte courant de la société Les Villages Nature® de Val d'Europe.

Le résultat financier de l'exercice 2017/2018 présentait une perte de - 48,7 millions d'euros. Il était principalement composé :

- d'un revenu de 7,3 millions d'euros de dividendes de filiales dont PV Marques (4,9 millions d'euros), PVFI (1,8 million d'euros), PV Courtage (0,7 million) ;
- des reprises de provisions pour dépréciation et transferts de charges pour 4,6 millions d'euros dont essentiellement 2,7 millions d'euros de reprise de dotations aux provisions pour charges financières et 1,1 million d'euros suite à la liquidation de la société Part House ;
- d'autres intérêts et produits assimilés pour 8,1 millions d'euros dont 7,6 millions 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 34 millions d'euros comprenant notamment 21 millions d'euros au titre du mali de conversion résultant des demandes pour remboursement des obligations de type « ORNANE » et 6,1 millions d'euros d'intérêts sur emprunts bancaires ;
- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 34,6 millions d'euros, dont des provisions pour dépréciations de titres (25,5 millions d'euros sur la société Les Villages Nature® de Val d'Europe, 4,6 millions d'euros sur la société Pierre et Vacances Maroc, 0,3 million d'euros sur la société PV-CP China BV) et 4,2 millions pour dépréciation de compte courant de Les Villages Nature® de Val d'Europe.

Le **résultat exceptionnel** est une perte de 1,5 million d'euros pour l'exercice 2018/2019 contre une perte de 0,9 million d'euros constatée l'an dernier.

Ce résultat tient de charges et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe.

Pierre et Vacances SA, en qualité de mère du groupe d'intégration fiscale, a comptabilisé une économie d'impôt de 16,7 millions d'euros sur l'exercice 2018/2019 résultant de l'intégration fiscale.

En conséquence, le **résultat net** de l'exercice est une perte de - 61,9 millions d'euros contre une perte de - 40,7 millions d'euros pour l'exercice précédent, provenant principalement du recul du résultat d'exploitation.

### 5.3.3 Évolution de la structure bilancielle

Le **total du bilan** s'élève à 1 046,7 millions d'euros au 30 septembre 2019 contre 1 126,7 millions d'euros au 30 septembre 2018, soit une diminution de 80 millions d'euros.

Cette variation bilancielle s'explique principalement par :

- une baisse des emprunts et dettes financières diverses de 16 millions d'euros ;
- la perte constatée sur l'exercice de 61,9 millions d'euros.

La **valeur nette comptable des titres de participations** au 30 septembre 2019 s'élève à 577,6 millions d'euros et se compose des principaux titres suivants (en millions d'euros) :

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| • Pierre & Vacances Tourisme Europe SA | 422,1 |
| • PV-CP Immobilier Holding SAS         | 91,4  |
| • Pierre & Vacances Marques SAS        | 60,7  |
| • PV-CP Holding China BV               | 2,7   |
| • Adagio SAS                           | 0,5   |
| • Les Villages Nature® de Val d'Europe | -     |
| • Pierre & Vacances Maroc              | -     |

Les **capitaux propres** de Pierre et Vacances SA diminuent au cours de l'exercice 2018/2019 de 61,9 millions d'euros, et s'élèvent à 771,0 millions d'euros au 30 septembre 2019. Cette évolution correspond à la perte générée au cours de l'exercice de 61,9 millions d'euros.

Les **provisions pour risques et charges** s'élèvent au 30 septembre 2019 à 4,1 millions d'euros à comparer à 3,8 millions d'euros au 30 septembre 2018.

Les provisions pour risques et charges au 30 septembre 2019 correspondent principalement à la provision couvrant la situation nette négative de la filiale Orion SAS.

Concernant la structure des **dettes financières** (252,4 millions d'euros), aux 12,8 millions d'euros d'emprunts et dettes financières diverses s'ajoute le poste emprunts obligataires (239,6 millions d'euros) correspond au 30 septembre 2019 :

- à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » émis le 6 décembre 2017 pour un montant nominal de 100,0 millions d'euros et constitué de 1 648 261 obligations d'une valeur de 60,67 euros remboursables à échéance le 1<sup>er</sup> avril 2023 ;  
à la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt s'élèvent à 1,0 million 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 60,0 millions 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 ;  
à la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt obligataire s'élèvent à 0,6 million 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 76,0 millions 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. À la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt obligataire s'élèvent à 2,0 millions d'euros.

### 5.3.4 Perspectives d'avenir

Pierre et Vacances SA continuera à exercer en 2019/2020 sa fonction de holding du Groupe dans des conditions équivalentes à celles de l'exercice écoulé.

### 5.3.5 Filiales et participations

L'activité de ces principales filiales au cours de l'exercice 2018/2019 s'analyse comme suit :

➤ **Pierre & Vacances Tourisme Europe SA**

La société Pierre & Vacances Tourisme Europe SA a poursuivi son activité de sous-holding du pôle Tourisme. Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2019, la perte de la société Pierre & Vacances s'élève à 20,1 millions d'euros.

➤ **Pierre & Vacances Marques SAS**

L'activité de cette société consiste à percevoir des redevances au titre des concessions du droit d'utilisation de ses marques. Sur cet exercice, le résultat net de Pierre & Vacances Marques est un profit de 7,7 millions d'euros.

➤ **Pierre & Vacances FI SNC**

Au cours de l'exercice 2017/2018, la SNC Pierre & Vacances FI a poursuivi sa mission de gestion centralisée de la trésorerie des différentes entités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Sur cet exercice, le profit de la SNC Pierre & Vacances FI s'élève à 2,1 millions d'euros.

➤ **PV-CP Immobilier Holding**

Cette société sous holding des activités immobilières au titre de l'exercice 2018/2019 présente une perte de 10,7 millions d'euros.

Concernant ces filiales et participations, nous vous apportons les informations suivantes :

➤ **Prises de participations significatives**

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a pris les participations suivantes :

➤ **Pierre et Vacances Investissement 55**

En date du 18 juin 2019, suite à la création de la société Pierre et Vacances Investissement 55, Pierre et Vacances SA a souscrit 1 000 actions (soit 100 % du capital) de ladite société.

➤ **Pierre et Vacances Investissement 56**

En date du 18 juin 2019, suite à la création de la société Pierre et Vacances Investissement 56, Pierre et Vacances SA a souscrit 1 000 actions (soit 100 % du capital) de ladite société.

➤ **Cessions de participations significatives**

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a cédé la participation suivante :

➤ **Pierre et Vacances Investissement 53 (devenue PV Senioriales Production),**

En date du 30 novembre 2018, Pierre et Vacances SA a cédé à PV Senioriales Promotion et Commercialisation, 1 000 actions de Pierre et Vacances Investissement 53 (soit 100 % du capital), moyennant le prix total de 10 000 euros.

➤ **Prises et cessions de participations significatives depuis la clôture de l'exercice**

Néant.

### 5.3.6 Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le déficit de l'exercice ainsi qu'il suit :

➤ **au report à nouveau pour - 61 870 410,17**

- 61 870 410,17 euros

Après cette affectation, les capitaux propres seront répartis de la façon suivante :

|                                                |                             |
|------------------------------------------------|-----------------------------|
| ➤ <b>capital social (9 805 232 x 10 euros)</b> | 98 052 320,00 euros         |
| ➤ <b>primes d'émission</b>                     | 21 239 441,39 euros         |
| ➤ <b>primes de fusion</b>                      | 55 912,36 euros             |
| ➤ <b>réserve légale</b>                        | 9 801 723,00 euros          |
| ➤ <b>autres réserves</b>                       | 2 308 431,46 euros          |
| ➤ <b>report à nouveau</b>                      | 639 512 712,48 euros        |
| ➤ <b>Total</b>                                 | <b>770 970 540,69 euros</b> |

### 5.3.7 Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé qu'il n'a pas été distribué de dividende au cours des trois précédents exercices.

### 5.3.8 Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code Général des Impôts, les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge, au plan fiscal, des dépenses non déductibles au regard de l'article 39-4 du même Code.

### 5.3.9 Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

5

| Nature des indications                                       | Exercice clos le 30 septembre |           |           |           |           |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                                                              | 2015                          | 2016      | 2017      | 2018      | 2019      |
| <b>I - Situation financière de l'entreprise</b>              |                               |           |           |           |           |
| 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     |
| <b>II - Opérations et résultats de l'exercice</b>            |                               |           |           |           |           |
| 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                          | -                             | -         | -         | -         | -         |
| <b>III- Résultat par action (en euros)</b>                   |                               |           |           |           |           |
| 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      |
| <b>IV - Personnel</b>                                        |                               |           |           |           |           |
| a) Nombre de salariés                                        |                               |           |           |           | Néant     |
| b) Montant de la masse salariale                             |                               |           |           |           |           |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux |                               |           |           |           |           |

## 5.3.10 Informations sur les délais de paiement

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

Date de clôture : 30 septembre 2019

| Article D. I.- 1° : Factures reçues non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu                 |                                                                                                   |                 |                  |                  |                     |                              | Article D. I.- 2° : Factures émises non réglées la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu |                 |                  |                  |                     |                              |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------------|------------------------------|--|
| Montants<br>en milliers d'euros                                                                                         | 0 jour<br>(indicatif)                                                                             | 1 à<br>30 jours | 31 à<br>60 jours | 61 à<br>90 jours | 90 jours<br>et plus | Total<br>(1 jour<br>et plus) | 0 jours<br>(indicatif)                                                                                  | 1 à<br>30 jours | 31 à<br>60 jours | 61 à<br>90 jours | 90 jours<br>et plus | Total<br>(1 jour<br>et plus) |  |
| <b>(A) Tranches de retard de paiement</b>                                                                               |                                                                                                   |                 |                  |                  |                     |                              |                                                                                                         |                 |                  |                  |                     |                              |  |
| Nombre de<br>factures<br>concernées                                                                                     | 56                                                                                                |                 |                  |                  |                     | 167                          | 50                                                                                                      |                 |                  |                  |                     | 21                           |  |
| Montant total<br>des factures<br>concernées TTC                                                                         | 2 921                                                                                             | 3 491           | 315              | 47               | 182                 | 4 035                        | 5 419                                                                                                   | 0               | 0                | 0                | 74                  | 74                           |  |
| Pourcentage du<br>montant total<br>des achats de<br>l'exercice HT                                                       | 11 %                                                                                              | 13 %            | 1 %              | 0 %              | 1 %                 | 15 %                         |                                                                                                         |                 |                  |                  |                     |                              |  |
| Pourcentage du<br>chiffre d'affaires<br>l'exercice HT                                                                   |                                                                                                   |                 |                  |                  |                     |                              | 27 %                                                                                                    | 0 %             | 0 %              | 0 %              | 0 %                 | 0 %                          |  |
| <b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>                 |                                                                                                   |                 |                  |                  |                     |                              |                                                                                                         |                 |                  |                  |                     |                              |  |
| Nombre de<br>factures exclues                                                                                           | néant                                                                                             |                 |                  |                  |                     |                              | néant                                                                                                   |                 |                  |                  |                     |                              |  |
| Montant total<br>des factures<br>exclues TTC                                                                            | 0                                                                                                 |                 |                  |                  |                     |                              | 0                                                                                                       |                 |                  |                  |                     |                              |  |
| <b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 443-1 du Code de commerce)</b> |                                                                                                   |                 |                  |                  |                     |                              |                                                                                                         |                 |                  |                  |                     |                              |  |
| Délais de<br>paiement<br>utilisés pour<br>le calcul des<br>retards de<br>paiement                                       | <input type="checkbox"/> Délais contractuels<br><input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux |                 |                  |                  |                     |                              | <input type="checkbox"/> Délais contractuels<br><input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux       |                 |                  |                  |                     |                              |  |

## 5.4 États financiers sociaux

### 5.4.1 Compte de résultat

| (en milliers d'euros)                                          | Notes     | 2018/2019       | 2017/2018       |
|----------------------------------------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|
| Production vendue de services                                  |           | 7 936           | 14 712          |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                  |           | <b>7 936</b>    | <b>14 712</b>   |
| Production immobilisée                                         |           |                 |                 |
| Subvention d'exploitation                                      |           |                 |                 |
| Reprises amortissements – provisions, transfert de charges     |           | 13 064          | 15 158          |
| Autres produits                                                |           | 37              | 4 737           |
| <b>Produits d'exploitation</b>                                 |           | <b>21 037</b>   | <b>34 607</b>   |
| 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             |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                  |           | <b>26 775</b>   | <b>33 599</b>   |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                 | <b>12</b> | <b>- 5 738</b>  | <b>1 008</b>    |
| 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              |
| <b>Produits financiers</b>                                     |           | <b>15 556</b>   | <b>20 057</b>   |
| 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                                     |           |                 |                 |
| <b>Charges financières</b>                                     |           | <b>86 980</b>   | <b>68 724</b>   |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                      | <b>13</b> | <b>- 71 424</b> | <b>- 48 667</b> |
| <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>                           |           | <b>- 77 162</b> | <b>- 47 659</b> |

| (en milliers d'euros)                                                     | 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                          |           |                 |                 |
| <b>Produits exceptionnels</b>                                             |           | <b>2 380</b>    | <b>6 710</b>    |
| 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 |           |                 |                 |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                            |           | <b>3 841</b>    | <b>7 612</b>    |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                              | <b>14</b> | <b>- 1 461</b>  | <b>- 902</b>    |
| Participation des salariés aux fruits de l'expansion                      |           |                 |                 |
| Impôts sur les bénéfices                                                  | 16        | - 16 753        | - 7 843         |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                                 |           | <b>38 973</b>   | <b>61 374</b>   |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                  |           | <b>100 843</b>  | <b>102 092</b>  |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                                       |           | <b>- 61 870</b> | <b>- 40 718</b> |



## 5.4.2 Bilan

## Actif

| (en milliers d'euros)                      | Notes          | Montant brut     | Amort. & Prov. | Net 30/09/2019   | Net 30/09/2018   |
|--------------------------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>       | <b>1</b>       | <b>27 824</b>    | <b>21 830</b>  | <b>5 994</b>     | <b>5 024</b>     |
| <b>Immobilisations corporelles</b>         | <b>1</b>       |                  |                |                  |                  |
| Autres immobilisations corporelles         |                | 6 823            | 6 332          | 491              | 635              |
| Immobilisations corporelles en cours       |                |                  |                |                  |                  |
| <b>Immobilisations financières</b>         | <b>1, 2, 4</b> |                  |                |                  |                  |
| Autres participations                      |                | 646 442          | 68 848         | 577 594          | 550 922          |
| Prêts Autres immobilisations financières   |                | 19               |                | 19               | 19               |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                    |                | <b>681 108</b>   | <b>97 010</b>  | <b>584 098</b>   | <b>556 600</b>   |
| 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            |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                     |                | <b>499 919</b>   | <b>40 530</b>  | <b>459 389</b>   | <b>565 689</b>   |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 11             | 3 186            |                | 3 186            | 4 397            |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                       |                | <b>1 184 213</b> | <b>137 540</b> | <b>1 046 673</b> | <b>1 126 686</b> |

## Passif

| <i>(en milliers d'euros)</i>                           | 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          |
| Résultat de l'exercice                                 |          | - 61 870         | - 40 718         |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                | <b>7</b> | <b>770 971</b>   | <b>832 841</b>   |
| Provisions pour risques                                |          |                  |                  |
| Provisions pour charges                                |          | 4 160            | 3 844            |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>              | <b>2</b> | <b>4 160</b>     | <b>3 844</b>     |
| <b>Dettes financières</b>                              |          |                  |                  |
| Emprunts obligataires                                  | 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           |
| <b>Dettes d'exploitation</b>                           |          |                  |                  |
| Avances et acomptes reçus                              |          | 5                |                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 4 & 5    | 9 564            | 10 169           |
| Dettes fiscales et sociales                            | 4        | 1                | 205              |
| <b>Dettes diverses</b>                                 |          |                  |                  |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 4        |                  |                  |
| Autres dettes                                          | 4 & 9    | 9 590            | 10 807           |
| Comptes de régularisation                              |          |                  |                  |
| Produits constatés d'avance                            | 4 & 10   |                  |                  |
| <b>DETTES</b>                                          |          | <b>271 542</b>   | <b>290 001</b>   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                   |          | <b>1 046 673</b> | <b>1 126 686</b> |

## 5.4.3 Annexe aux comptes sociaux

|                                                                           |            |                                                                             |            |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat</b> | <b>197</b> |                                                                             |            |
| NOTE 1 Actif immobilisé                                                   | 197        | NOTE 14 Résultat exceptionnel                                               | 206        |
| NOTE 2 Provisions                                                         | 198        | NOTE 15 Transferts de charges                                               | 206        |
| NOTE 3 Autres créances                                                    | 199        | NOTE 16 Impôts sur les bénéfices                                            | 207        |
| NOTE 4 État des échéances des créances et dettes                          | 199        | NOTE 17 Accroissements et allègements de la dette future d'impôts           | 208        |
| NOTE 5 Produits à recevoir et charges à payer                             | 201        | NOTE 18 Entreprises liées                                                   | 208        |
| NOTE 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités                  | 201        | <b>Engagements financiers et autres informations</b>                        | <b>209</b> |
| NOTE 7 Évolution des capitaux propres                                     | 202        | NOTE 19 Engagements hors bilan                                              | 209        |
| NOTE 8 Emprunts et dettes financières divers                              | 202        | NOTE 20 Identité de la société mère consolidant les comptes                 | 211        |
| NOTE 9 Autres dettes                                                      | 203        | NOTE 21 Rémunérations allouées aux organes de direction                     | 211        |
| NOTE 10 Comptes de régularisation                                         | 203        | NOTE 22 Liste des filiales et participations                                | 212        |
| NOTE 11 Charges à répartir sur plusieurs exercices                        | 203        | NOTE 23 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice | 213        |
| NOTE 12 Formation du résultat d'exploitation                              | 204        |                                                                             |            |
| NOTE 13 Résultat financier                                                | 205        |                                                                             |            |

|                                                                                                    |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 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 1<sup>er</sup> octobre 2018 au 30 septembre 2019.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 25 novembre 2019 par le Conseil d'Administration.

## 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 Brémond qui a été nommé Directeur Général Délégué de S.I.T.I., holding de tête du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

### Accords stratégiques en Chine

Le 21 décembre 2018, S.I.T.I. <sup>(1)</sup> a acquis la totalité de la participation détenue par HNA Tourism Group dans Pierre et Vacances SA, soit 10,00 % du capital et 13,50 % des droits de vote nets de la Société <sup>(2)</sup>. 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 Allgäu

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<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> trimestre de l'exercice. Ces opérations permettent d'assurer le financement de la rénovation totale et de la montée en gamme des Domaines.

## Règles et méthodes comptables

Principes comptables – Les comptes annuels sont présentés selon les dispositions du Plan Comptable Général 2014 (Règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 de l'Autorité des Normes Comptables homologué par l'arrêté du 8 septembre 2014 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.

5

(1) Société anonyme contrôlée par la société S.I.T.I. « R », elle-même contrôlée par M. Gérard Brémond, Président du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA.

(2) Sur la base de 9 804 565 actions et 14 516 853 droits de vote nets en circulation au 30 novembre 2018.

À l'exception des fonds de commerce, les autres immobilisations incorporelles et les immobilisations corporelles sont amorties selon le mode linéaire, en fonction des durées de vie économiques suivantes :

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Concessions, brevets           | 5 ans      |
| Installations générales        | 10 ans     |
| Matériel et mobilier de bureau | 3 à 10 ans |

Les amortissements ainsi pratiqués entrent dans la composition du résultat d'exploitation.

- Les titres de participation. Ils sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport, diminué des éventuelles dépréciations constituées dès lors que la valeur d'inventaire devient inférieure à la valeur comptable.

À chaque clôture, la valeur d'inventaire est déterminée par référence à la quote-part des 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.

## Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat

### Note 1 Actif immobilisé

| Immobilisations                              | 30/09/2018     | Acquisitions  | Sorties      | 30/09/2019     |
|----------------------------------------------|----------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>         |                |               |              |                |
| 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          |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>   | <b>26 050</b>  | <b>2 493</b>  | <b>- 719</b> | <b>27 824</b>  |
| <b>Immobilisations corporelles</b>           |                |               |              |                |
| Agencements divers                           | 4 670          | 21            | - 212        | 4 479          |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier | 2 315          | 29            |              | 2 344          |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>     | <b>6 985</b>   | <b>50</b>     | <b>- 212</b> | <b>6 823</b>   |
| <b>Immobilisations financières</b>           |                |               |              |                |
| Participations et créances rattachées        | 582 432        | 64 020        | - 10         | 646 442        |
| Prêts et autres immobilisations financières  | 19             |               |              | 19             |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>     | <b>582 452</b> | <b>64 020</b> | <b>- 10</b>  | <b>646 461</b> |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>          | <b>615 486</b> | <b>66 563</b> | <b>- 941</b> | <b>681 108</b> |

| 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         |                |               |              |                |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>   | <b>21 026</b>  | <b>804</b>    |              | <b>21 830</b>  |
| <b>Immobilisations corporelles</b>           |                |               |              |                |
| Agencements divers                           | 4 441          | 60            | - 212        | 4 289          |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier | 1 909          | 134           |              | 2 043          |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>     | <b>6 350</b>   | <b>194</b>    | <b>- 212</b> | <b>6 332</b>   |
| <b>Immobilisations financières</b>           |                |               |              |                |
| Participations et créances rattachées        | 31 510         | 37 622        | - 284        | 68 848         |
| Prêts et autres immobilisations financières  |                |               |              |                |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>     | <b>31 510</b>  | <b>37 622</b> | <b>- 284</b> | <b>68 848</b>  |
| <b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>    | <b>58 886</b>  | <b>38 620</b> | <b>- 496</b> | <b>97 010</b>  |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>          | <b>556 600</b> | <b>27 943</b> | <b>- 445</b> | <b>584 098</b> |

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<br>utilisées | Diminutions non<br>utilisées | 30/09/2019     |
|---------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
| Provisions pour risques<br>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         |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                  | <b>59 167</b> | <b>74 156</b> | <b>19</b>                | <b>296</b>                   | <b>133 008</b> |

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     |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>COMPTES COURANTS</b>                            | <b>464 632</b> | <b>534 883</b> |
| 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            |
| <b>ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES</b>      | <b>2 457</b>   | <b>9 148</b>   |
| <b>AUTRES CRÉANCES ET DIVERS COMPTES DÉBITEURS</b> | <b>15 472</b>  | <b>6 046</b>   |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>482 561</b> | <b>550 077</b> |

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'État 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 (CICE) 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).

5

## Note 4 État des échéances des créances et dettes

| Créances                                 | Montant        | Exigibilité    |              |
|------------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
|                                          |                | Moins d'un an  | Plus d'un an |
| Autres immobilisations financières       | 19             |                | 19           |
| Avances et acomptes versés sur commandes | 17             | 17             |              |
| Créances Clients et comptes rattachés    | 5 657          | 5 657          |              |
| État 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          |              |
|                                          | <b>492 401</b> | <b>492 382</b> | <b>19</b>    |



Les sociétés membres du groupe de TVA consolidée au 30/09/2019 sont :

- CTM SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS) ;
- Center Parcs Resorts France SAS ;
- Club Hôtel SARL ;
- Club Hôtel Multivacances SAS ;
- Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC ;
- Curchase SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS) ;
- Domaine du Lac d'Ailette SNC ;
- GIE PVCP Services ;
- Le Roussel Équipement SNC ;
- Lille Loisirs SNC ;
- Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL) ;
- Orion SAS ;
- Pierre et Vacances SA ;
- Pierre et Vacances Esterel Développement SAS ;
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS ;
- Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS ;
- Pierre et Vacances Marques SAS ;
- PV Rénovation Tourisme SAS ;
- Pierre et Vacances Tourisme Europe SAS ;

- Pierre et Vacances Senioriales Gestion Immobilière Investissement SAS ;
- Pierre et Vacances Senioriales Programmes Immobiliers SAS ;
- Poligny Cottages SNC ;
- Poligny Équipements SNC ;
- 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 Équipements SNC.

| Dettes                                                 | Exigibilité    |               |                       |               |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|-----------------------|---------------|
|                                                        | Montant        | Moins de 1 an | Exigibilité 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                  | 12 782         | 12 356        |                       | 426           |
| Avances et acomptes reçus                              | 5              | 5             |                       |               |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 9 564          | 9 564         |                       |               |
| Dettes fiscales et sociales                            | 1              | 1             |                       |               |
| Autres dettes diverses                                 | 9 590          | 8 090         | 878                   | 622           |
|                                                        | <b>271 542</b> | <b>33 616</b> | <b>160 878</b>        | <b>77 048</b> |

Le poste emprunts obligataires correspond au 30 septembre 2019 :

- à 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<sup>er</sup> avril 2023. Les obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE5), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante. »

À 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.

À 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. À 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<sup>e</sup> 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 & Vacances-Center Parcs. Ces ratios sont adaptés au profil de remboursement de ces emprunts. Leur niveau et leur définition ont été fixés en concertation avec les organismes prêteurs de manière prospective. Le respect de ces ratios s'apprécie une fois par an seulement, à la date de clôture de l'exercice. Le non-respect de ces ratios autorise les organismes prêteurs à prononcer l'exigibilité anticipée (totale ou partielle) des financements. Ces lignes de crédit sont par ailleurs toutes assorties de covenants juridiques usuels *negative pledge, pari passu, cross default*.

## Note 5 Produits à recevoir et charges à payer

| Produits à recevoir                        | 30/09/2019 | 30/09/2018   |
|--------------------------------------------|------------|--------------|
| Clients                                    | 4          | 1 209        |
| CICE en cours d'acquisition sur l'exercice | 75         | 83           |
|                                            | <b>79</b>  | <b>1 292</b> |

| 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          |
| État                                   |              | 3            |
| Autres                                 | 6            | 7            |
|                                        | <b>6 411</b> | <b>7 292</b> |

## Note 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Au cours de l'exercice 2018/2019, le Groupe Pierre & 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 Évolution des capitaux propres

|                                              | Capital       | Primes<br>d'émission<br>et de fusion | Réserves<br>et report<br>à nouveau | Résultat de<br>l'exercice | Total          |
|----------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2017</b> | <b>98 017</b> | <b>21 330</b>                        | <b>701 085</b>                     | <b>53 127</b>             | <b>873 559</b> |
| Augmentation de capital                      | 29            | - 29                                 |                                    |                           |                |
| Report à nouveau                             |               |                                      | 53 127                             | - 53 127                  |                |
| Résultat de l'exercice                       |               |                                      |                                    | - 40 718                  | - 40 718       |
| <b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2018</b> | <b>98 046</b> | <b>21 301</b>                        | <b>754 212</b>                     | <b>- 40 718</b>           | <b>832 841</b> |
| Augmentation de capital                      | 6             | - 6                                  |                                    |                           |                |
| Réserve légale                               |               |                                      |                                    |                           |                |
| Report à nouveau                             |               |                                      | - 40 718                           | 40 718                    |                |
| Résultat de l'exercice                       |               |                                      |                                    | - 61 870                  | - 61 870       |
| <b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2019</b> | <b>98 052</b> | <b>21 295</b>                        | <b>713 494</b>                     | <b>- 61 870</b>           | <b>770 971</b> |

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    |
|---------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Comptes courants</b>                                       | <b>12 356</b> | <b>28 361</b> |
| Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.) | 12 356        | 28 361        |
| <b>Dépôts reçus</b>                                           | <b>426</b>    | <b>426</b>    |
| <b>TOTAL</b>                                                  | <b>12 782</b> | <b>28 787</b> |

## 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         |
| <b>TOTAL</b>                                                       | <b>9 590</b> | <b>10 807</b> |

Les dettes relatives à l'intégration fiscale sont liées à la comptabilisation chez Pierre et Vacances SA des acomptes d'impôt sur les bénéfices résultant de l'intégration fiscale en sa qualité de mère du groupe d'intégration fiscale.

Les dettes relatives au groupe de TVA consolidée sont liées à la comptabilisation des dettes de TVA dues par les filiales au titre de la

déclaration de TVA du mois de septembre 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        |
| <b>TOTAL</b>                | <b>4 147</b> | <b>3 469</b> |

Le poste « Divers » est constitué au 30 septembre 2019 à hauteur de 1 843 milliers d'euros de charges relatives aux coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance.

## Note 11 Charges à répartir sur plusieurs exercices

|                                                  | 30/09/2018   | Augmentation | Diminution   | 30/09/2019   |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Commissions sur émission d'emprunts obligataires | 2 914        |              | 611          | 2 303        |
| Commissions sur emprunts bancaires               | 1 483        |              | 600          | 883          |
| <b>TOTAL</b>                                     | <b>4 397</b> |              | <b>1 211</b> | <b>3 186</b> |

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 « DRNANE » 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         |
| <b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>            | <b>7 936</b>   | <b>14 712</b> |
| Refacturation de charges et d'honoraires   | 13 032         | 15 153        |
| Produits divers                            | 37             | 4 737         |
| Reprises de provisions                     | 32             | 5             |
| <b>TOTAL PRODUITS EXPLOITATION</b>         | <b>21 037</b>  | <b>34 607</b> |
| 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         |
| <b>TOTAL CHARGES EXPLOITATION</b>          | <b>26 775</b>  | <b>33 599</b> |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>             | <b>- 5 738</b> | <b>1 008</b>  |

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 Parcs en

Allemagne de Allgäu (Baden Württemberg) pour 3 516 milliers d'euros, le Center Parcs « Sud-Ouest Cottages » situé en France dans le département du Lot et Garonne pour 1 000 milliers d'euros et le Center Parcs 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<sup>e</sup> 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              |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                             | <b>15 556</b>   | <b>20 057</b>   |
| Dotations financières aux amortissements et provisions | 74 156          | 34 644          |
| Intérêts et charges assimilés                          | 12 708          | 33 987          |
| Charges nettes sur cessions de VMP                     | 116             | 93              |
| Autres charges financières                             |                 |                 |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                             | <b>86 980</b>   | <b>68 724</b>   |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                              | <b>- 71 424</b> | <b>- 48 667</b> |

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 Senioriales » 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® de 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® de 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® de 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 |                |              |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                                  | <b>- 1 461</b> | <b>- 902</b> |

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           |
| <b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                  | <b>13 031</b> | <b>15 153</b> |
| Refacturation de cautions bancaires                                                | 75            | 192           |
| <b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES FINANCIÈRES</b>                                     | <b>75</b>     | <b>192</b>    |
| Refacturation de charges exceptionnelles                                           |               |               |
| <b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                 |               |               |
| <b>TRANSFERTS DE CHARGES</b>                                                       | <b>13 106</b> | <b>15 345</b> |

## Note 16 Impôts sur les bénéfices

Pierre et Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1996.

Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2019 sont :

- CTM 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 Senioriales (ex PVI 50) ;
- Maeva Gestion SARL (Ex Société de Gestion de Mandats SARL) ;
- Maeva Holding SAS (Ex Pierre et Vacances Investissement XXXIX SAS) ;
- Orion SAS ;
- Peterhof 2 SARL ;
- Pierre et Vacances SA ;
- Pierre & Vacances Conseil Immobilier SAS ;
- Pierre et Vacances Courtage SARL ;
- Pierre et Vacances Développement SAS ;
- Pierre et Vacances Esterel Développement SAS ;
- Pierre et Vacances FI SNC ;
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS ;
- Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS ;
- Pierre et Vacances Investissement 51 SAS ;
- Pierre et Vacances Marques SAS ;
- Pierre et Vacances Rénovation Tourisme SAS ;
- Pierre et Vacances Senioriales Gestion Immobilière Investissement SAS ;
- Pierre et Vacances Senioriales Production SAS (ex PVI53) ;
- Pierre et Vacances Senioriales 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 Senioriales Exploitation SAS ;
- PV Senioriales Promotion et Commercialisation SAS ;
- SGRT SARL ;
- SICE SNC ;
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe SAS ;
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique SAS ;
- Sogire SA ;
- Tourisme Rénovation SAS.

### Analyse de la charge d'impôt

|                                            |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Produits d'impôts sur exercices antérieurs | 76            |
| Impôt rétrocédé par les filiales           | 16 677        |
| <b>Impôt net (produit)</b>                 | <b>16 753</b> |

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 pourvue 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 et 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 et 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<br>la Société a un lien<br>de participation |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>Éléments relevant de postes du bilan</b>              |                   |                                                                         |
| Participations nettes                                    | 577 094           | 500                                                                     |
| Clients et comptes rattachés                             | 5 154             | 349                                                                     |
| Autres créances <sup>(1)</sup>                           | 406 392           | 33 312                                                                  |
| Emprunts et dettes financières divers <sup>(1)</sup>     | - 12 782          |                                                                         |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                 | - 2 397           |                                                                         |
| Autres dettes                                            | - 7 633           |                                                                         |
| <b>Éléments relevant de postes du compte de résultat</b> |                   |                                                                         |
| Charges financières                                      | - 259             |                                                                         |
| Produits financiers                                      | 14 598            | 483                                                                     |
| Charges exceptionnelles                                  |                   |                                                                         |
| Produits exceptionnels                                   |                   |                                                                         |

(1) 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 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Avals et cautions :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |            |            |
| 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 Allgäu                                                                                                                                                                                                                                                                          | 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 SLU au titre du contrat de location pour le complexe touristique « Himalaia Hotels » du Pas de la Cas. Garantie à première demande au profit de la Foncière des murs SCA pour le compte de Center Parcs Ardennen pour garantie de rachats des cottages invendus pour le site de Vielsam | 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 SLU au titre du contrat de location pour le complexe touristique situé à Madrid                                                                                                                                                                                                                               | 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 Équipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles                                                                                                                                                                                           | 3 724      | 3 724      |
| 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        |

|                                                                                                                                                    | 30/09/2019       | 30/09/2018       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Hypothèques :</b>                                                                                                                               |                  |                  |
| Hypothèque pour le compte des Senioriales – Tousouse Pont Jumeaux                                                                                  | 0                | 5 450            |
| Hypothèque pour le compte des Senioriales – Pollestres                                                                                             | 0                | 3 800            |
| Hypothèque pour le compte des Senioriales – 8assens                                                                                                | 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            |
| <b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>                                                                                                                          | <b>1 332 586</b> | <b>1 449 683</b> |
| <b>Avals et cautions :</b>                                                                                                                         |                  |                  |
| 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              |
| <b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>                                                                                                                           | <b>2 234</b>     | <b>2 234</b>     |
| <b>ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES</b>                                                                                                                     | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## 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 Allgäu 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 million 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 million d'euros ;
- ✦ auprès du propriétaire de la résidence Adagio à Cologne, du paiement de 50 % du montant des loyers dus par sa filiale exploitante Adagio Deutschland GmbH. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée du bail s'élève à 1,0 million d'euros ;

- ✦ auprès du propriétaire Llopuig S.L. de la résidence Tossa Del Mare, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 0,5 million d'euros ;
- ✦ auprès du propriétaire Diesco De Restauracio S.L. de la résidence Calacristal, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 0,5 million d'euros ;
- ✦ auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI SAU 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 SAU 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 SAU 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. À cette échéance, le Conseil Général reprendra, à titre gratuit, la propriété des équipements.

## Engagements réciproques

Il n'existe plus à la clôture de l'exercice d'instruments dérivés contractés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs liés à la gestion du risque de taux d'intérêt.

## Inscription au privilège

Une inscription au privilège du Trésor résultant d'une créance de *carry back* qui a été remboursée au Groupe et qui serait remise en cause dans le cas où l'issue de ce litige n'aurait pas de conclusion favorable a été effectuée par l'administration fiscale pour un montant de 2 298 milliers d'euros.

Le 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 & 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, Yann Caillère, Martine Balouka, Thierry Hellin et Patricia Camerval. Les honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au prorata du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Ces personnes faisant partie du Comité de Direction Générale Groupe, leur rémunération est incluse dans le tableau ci-dessous :

|                                                 | 2018/2019        | 2017/2018        |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Rémunérations fixes <sup>(1)</sup>              | 2 072 581        | 1 823 606        |
| Rémunérations variables <sup>(2)</sup>          | 386 000          | 572 033          |
| Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(3)</sup> | 21 803           | 43 283           |
| Rémunération en actions <sup>(4)</sup>          | 0                | 331 445          |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>2 480 384</b> | <b>2 770 367</b> |

(1) Montant versé y compris réintégration de l'avantage en nature lié à la mise à disposition d'une voiture de fonction.

(2) Versement l'exercice suivant l'exercice au titre duquel elle est octroyée.

(3) Ce montant correspond à la charge comptabilisée sur l'exercice.

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution).

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<br>autres que<br>le capital<br>(hors résultat) | Quote-part<br>du capital<br>détenu (en %) | Valeur brute des<br>titres<br>détenus |
|--------------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>FILIALES (plus de 50 % du capital détenu) :</b>     |         |                                                                 |                                           |                                       |
| PV-CP Immobilier Holding                               | 31      | 15 245                                                          | 100,00                                    | 128 965                               |
| Pierre et Vacances FI SNC                              | 15      | 1 276                                                           | 99,00                                     | 15                                    |
| Pierre et Vacances Courtage SARL                       | 8       | 520                                                             | 99,80                                     | 8                                     |
| Orion SAS                                              | 38      | - 3 882                                                         | 100,00                                    | 38                                    |
| Curchase SAS                                           | 10      | 219                                                             | 100,00                                    | 10                                    |
| Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS           | 10      | - 26                                                            | 100,00                                    | 10                                    |
| PV CP Support Services 8V                              | 18      | 56                                                              | 100,00                                    | 18                                    |
| Pierre et Vacances Maroc                               | 147     | - 137                                                           | 99,99                                     | 5 757                                 |
| Multi-Resorts Holding BV                               | 18      | 28                                                              | 100,00                                    | 18                                    |
| Pierre et Vacances Tourisme Europe                     | 52 590  | 98 586                                                          | 100,00                                    | 422 130                               |
| Pierre et Vacances Marques SA                          | 62 061  | 3 611                                                           | 97,78                                     | 60 686                                |
| PVCP CHINA HOLDING BV                                  | 2 718   | - 294                                                           | 100,00                                    | 2 718                                 |
| Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute Savoie SARL    | 8       | - 1                                                             | 100,00                                    | 8                                     |
| Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH | 100     | 16                                                              | 59,95                                     | 20                                    |
| Pierre et Vacances Investissement 51 SAS               | 10      | - 3                                                             | 100,00                                    | 10                                    |
| PVCP CHINA HOLDING SAS (ex PVI54)                      | 10      | - 3                                                             | 100,00                                    | 10                                    |
| Pierre et Vacances Investissement 55 SAS               | 10      | 0                                                               | 100,00                                    | 10                                    |
| Pierre et Vacances Investissement 56 SAS               | 10      | 0                                                               | 100,00                                    | 10                                    |
| <b>FILIALES (plus de 10 % du capital détenu) :</b>     |         |                                                                 |                                           |                                       |
| GIE PV-CP Services                                     | 150     | 2                                                               | 28,00                                     | 30                                    |
| Adagio SAS                                             | 1 000   | 11 146                                                          | 50,00                                     | 500                                   |
| Les Villages Nature® de Val d'Europe SAS               | 50 461  | - 58 823                                                        | 50,00                                     | 25 456                                |
| Villages Nature® Management SARL                       | 0       | - 2                                                             | 50,00                                     | 15                                    |

| Valeur nette<br>comptable des<br>titres détenus | Prêts et avances<br>consentis par la<br>société et non<br>encore remboursés | Montant des<br>cautions et<br>avals donnés<br>par la société | Chiffre d'affaires<br>hors taxes<br>du dernier<br>exercice écoulé | Résultat<br>du dernier<br>exercice clos | Dividendes<br>encaissés par la<br>société au cours<br>de l'exercice | Observations |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| 91 400                                          | 0                                                                           | 0                                                            | 7                                                                 | - 10 680                                | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 15                                              | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | 2 109                                   | 1 917                                                               | 30/09/2019   |
| 8                                               | 0                                                                           | 0                                                            | 1 062                                                             | 604                                     | 791                                                                 | 30/09/2019   |
| 0                                               | 0                                                                           | 0                                                            | 86                                                                | - 237                                   | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 10                                              | 0                                                                           | 0                                                            | 1 622                                                             | 259                                     | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 0                                               | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | - 3                                     | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 18                                              | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | 0                                       | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 0                                               | 398                                                                         | 0                                                            | 0                                                                 | - 90                                    | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 18                                              | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | 392                                     | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 422 130                                         | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | - 20 119                                | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 60 686                                          | 0                                                                           | 0                                                            | 11 672                                                            | 7 671                                   | 4 734                                                               | 30/09/2019   |
| 2 718                                           | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | - 198                                   | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 8                                               | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | 0                                       | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 20                                              | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | - 11                                    | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 3                                               | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | - 4                                     | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 10                                              | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | - 3                                     | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 10                                              | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | 0                                       | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 10                                              | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | 0                                       | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 30                                              | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | 0                                       | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 500                                             | 0                                                                           | 0                                                            | 86 347                                                            | 2 635                                   | 0                                                                   | 31/12/2018   |
| 0                                               | 73 712                                                                      | 0                                                            | 240                                                               | - 15 033                                | 0                                                                   | 30/09/2019   |
| 0                                               | 0                                                                           | 0                                                            | 0                                                                 | 1                                       | 0                                                                   | 30/09/2019   |

## Note 23 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture, aucun événement significatif n'est intervenu.

## 5.4.4 Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes sociaux

**Exercice clos le 30 septembre 2019**

À l'Assemblée Générale de la société Pierre et Vacances

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **Pierre et Vacances** relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 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.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> 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.

### Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L. 823- 9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### Évaluation des titres de participation et des comptes courants rattachés

#### Risque identifié :

Au 30 septembre 2019, les titres de participation et compte courants rattachés sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de 611 millions d'euros, 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.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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.

### 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.

### 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 résultant d'autres obligations légales et réglementaires

#### Désignation des Commissaires aux Comptes

Nous avons été nommés Commissaires aux Comptes de la société Pierre et Vacances par votre Assemblée Générale du 03 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 était 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 et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.



## Responsabilités des Commissaires aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

## Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- \* il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- \* il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- \* il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- \* il apprécie le caractère approprié de l'application par la Direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- \* il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

## Rapport au Comité d'Audit

Nous remettons un rapport au Comité d'Audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 19 décembre 2019

GRANT THORNTON

ERNST & YOUNG et Autres

Membre français de Grant Thornton International

Virginie PALETHORPE

Anne HERBEIN



## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

# 6

|       |                                                                                                    |     |     |                                                                             |     |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| 6.1   | Responsable du document<br>et du contrôle des comptes                                              | 218 | 6.3 | Honoraires des Commissaires<br>aux Comptes et des membres<br>de leur réseau | 219 |
| 6.1.1 | Nom de la personne assumant la<br>responsabilité du Document<br>d'enregistrement universel         | 218 | 6.4 | Informations incluses par référence                                         | 219 |
| 6.1.2 | Attestation de la personne assumant<br>la responsabilité du Document<br>d'enregistrement universel | 218 | 6.5 | Documents accessibles au public                                             | 219 |
| 6.2   | Commissaires aux Comptes                                                                           | 218 | 6.6 | Tables de concordance                                                       | 220 |

## 6.1 Responsable du document et du contrôle des comptes

### 6.1.1 Nom de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel

Gérard BRÉMOND, Président.

Ces informations sont communiquées sous la seule responsabilité des dirigeants de la Société.

### 6.1.2 Attestation de la personne assumant la responsabilité du Document d'enregistrement universel

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document d'enregistrement universel sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion, dont la table de concordance figure en page 222, présente un tableau fidèle de

l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Paris, le 19 décembre 2019

**Gérard BRÉMOND,**  
Président

## 6.2 Commissaires aux Comptes

#### Titulaires :

##### **ERNST & YOUNG & Autres**

Anne HERBEIM

1/2, place des Saisons – 92 400 COURBEVOIE-PARIS-LA DÉFENSE 1

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 29 mai 1990

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

##### **GRANT THORNTON**

Virginie PALETHORPE

29, rue du Pont – 92200 Neuilly-Sur-Seine

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

#### Suppléants :

##### **AUDITEX**

1/2, place des Saisons – 92 400 COURBEVOIE-PARIS-LA DÉFENSE 1

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 28 février 2013

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

##### **INSTITUT DE GESTION ET D'EXPERTISE COMPTABLE – IGE**

29 rue du Pont – 92200 Neuilly-Sur-Seine

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 4 février 2016

## 6.3 Honoraires des Commissaires aux Comptes et des membres de leur réseau

| (en milliers d'euros)                                                                 | Ernst & Young & Autres |              |              |              | Grant Thornton |            |              |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------|------------|--------------|--------------|
|                                                                                       | Montant                |              | %            |              | Montant        |            | %            |              |
|                                                                                       | 2018/2019              | 2017/2018    | 2018/2019    | 2017/2018    | 2018/2019      | 2017/2018  | 2018/2019    | 2017/2018    |
| <b>Audit</b>                                                                          |                        |              |              |              |                |            |              |              |
| Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés | 1 235                  | 1 188        | 94 %         | 94 %         | 323            | 364        | 94 %         | 93 %         |
| Émetteur                                                                              | 317                    | 381          | 24 %         | 30 %         | 147            | 192        | 43 %         | 49 %         |
| Filiales intégrées globalement                                                        | 918                    | 807          | 70 %         | 64 %         | 176            | 172        | 51 %         | 44 %         |
| <b>Services autres que la certification des comptes <sup>(1)</sup></b>                | <b>74</b>              | <b>71</b>    | <b>6 %</b>   | <b>6 %</b>   | <b>19</b>      | <b>26</b>  | <b>6 %</b>   | <b>7 %</b>   |
| Émetteur                                                                              | 43                     | 48           | 3 %          | 4 %          | 0              | 6          | 0 %          | 2 %          |
| Filiales intégrées globalement                                                        | 31                     | 23           | 2 %          | 2 %          | 19             | 20         | 6 %          | 5 %          |
| Dont juridique, fiscal, social                                                        | 7                      | 3            |              |              |                |            |              |              |
| <b>TOTAL</b>                                                                          | <b>1 308</b>           | <b>1 259</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> | <b>342</b>     | <b>390</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |

(1) Cette rubrique reprend les diligences et prestations rendues à l'émetteur ou à ses filiales par les Commissaires aux Comptes ou les membres de leurs réseaux. Elles peuvent être requises par les dispositions légales ou fournies à la demande du Groupe ou de ses filiales, et s'inscrivent dans le respect des dispositions d'indépendance.

6

## 6.4 Informations incluses par référence

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent Document d'enregistrement universel :

- ✧ les comptes consolidés et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 104 à 164 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2017/2018 enregistré auprès de l'AMF en date du 14 décembre 2018 sous le numéro D.18-0982 ;
- ✧ les comptes consolidés et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 106 à 165 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2016/2017 enregistré auprès de l'AMF en date du 15 décembre 2017 sous le numéro D.17-1108 ;

- ✧ le rapport de gestion du Groupe figurant aux pages 6 à 20 et 92 à 103 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2017/2018 enregistré auprès de l'AMF en date du 14 décembre 2018 sous le numéro D.18-0982 ;
- ✧ le rapport de gestion du Groupe figurant aux pages 6 à 34 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2016/2017 enregistré auprès de l'AMF en date du 15 décembre 2017 sous le numéro D.17-1108 ;
- ✧ les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du Document d'enregistrement universel.

## 6.5 Documents accessibles au public

L'ensemble de l'information réglementée diffusée par Pierre & Vacances-Center Parcs en application des dispositions des articles 221-1 et suivants du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) est disponible à l'adresse suivante : <http://www.groupepvc.com/fr/90/finance/publications>.

## 6.6 Tables de concordance

### Table de concordance du Document d'enregistrement universel

La présente table de concordance reprend les rubriques prévues par les Annexes I et II du Règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission du 14 mars 2019 et renvoie aux pages du présent Document d'enregistrement universel où sont mentionnées les informations relatives à chacune de ces rubriques.

| N°         | Informations                                                                                                                              | Pages          |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>1.</b>  | <b>Personnes responsables, informations provenant de tiers, rapports d'experts et approbation de l'autorité compétente</b>                | <b>218</b>     |
| <b>2.</b>  | <b>Contrôleurs légaux des comptes</b>                                                                                                     | <b>218</b>     |
| <b>3.</b>  | <b>Facteurs de risque</b>                                                                                                                 | <b>28</b>      |
| <b>4.</b>  | <b>Informations concernant l'émetteur</b>                                                                                                 | <b>13</b>      |
| <b>5.</b>  | <b>Aperçu des activités</b>                                                                                                               |                |
| 5.1        | Principales activités                                                                                                                     | 6-12           |
| 5.2        | Principaux marchés                                                                                                                        | 9-10           |
| 5.3        | Événements importants dans le développement des activités                                                                                 | 6-11           |
| 5.4        | Stratégie et objectifs                                                                                                                    | 11-12          |
| 5.5        | Dépendance à l'égard de brevets ou de licences, de contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication | n/a            |
| 5.6        | Position concurrentielle                                                                                                                  | 10             |
| 5.7        | Investissements                                                                                                                           | 123-187        |
| <b>6.</b>  | <b>Structure organisationnelle</b>                                                                                                        |                |
| 6.1        | Description sommaire du Groupe                                                                                                            | 16             |
| 6.2        | Liste des filiales importantes                                                                                                            | 16             |
| <b>7.</b>  | <b>Examen de la situation financière et du résultat</b>                                                                                   |                |
| 7.1        | Situation financière                                                                                                                      | 114; 186       |
| 7.2        | Résultats d'exploitation                                                                                                                  | 114; 186       |
| <b>8.</b>  | <b>Trésorerie et capitaux</b>                                                                                                             |                |
| 8.1        | Informations sur les capitaux                                                                                                             | 124; 159; 187  |
| 8.2        | Source et montant des flux de trésorerie                                                                                                  | 123; 159; 162; |
| 8.3        | Informations sur les besoins de financement et la structure de financement                                                                | 123; 159; 187  |
| 8.4        | Restriction à l'utilisation des capitaux                                                                                                  | n/a            |
| 8.5        | Sources de financement attendues                                                                                                          | 123; 159; 187  |
| <b>9.</b>  | <b>Environnement réglementaire</b>                                                                                                        | <b>33</b>      |
| <b>10.</b> | <b>Informations sur les tendances</b>                                                                                                     | <b>11</b>      |
| <b>11.</b> | <b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>                                                                                              | <b>n/a</b>     |
| <b>12.</b> | <b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale</b>                                                    | <b>40</b>      |
| 12.1       | Conseil d'Administration et Direction Générale                                                                                            | 40-46          |
| 12.2       | Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la Direction Générale                   | 41             |
| <b>13.</b> | <b>Rémunération et avantages</b>                                                                                                          | <b>50</b>      |
| 13.1       | Rémunérations et avantages en nature                                                                                                      | 50-62          |
| 13.2       | Sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraites ou d'autres avantages                     | 50-62          |

| N°     | Informations                                                                                              | Pages             |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 14.    | <b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>                                        | 47-50             |
| 14.1   | Date d'expiration des mandats actuels                                                                     | 40                |
| 14.2   | Contrats de service                                                                                       | 41                |
| 14.3   | Informations sur le Comité d'Audit et le Comité de Rémunération                                           | 49-50             |
| 14.4   | Déclaration relative à la conformité aux régimes de gouvernement d'entreprise applicables                 | 47                |
| 14.5   | Incidences significatives potentielles sur le gouvernement d'entreprise                                   | n/a               |
| 15.    | <b>Salariés</b>                                                                                           |                   |
| 15.1   | Nombre de salariés et répartition des effectifs                                                           | 178               |
| 15.2   | Participations et stock-options des administrateurs                                                       | 50                |
| 15.3   | Accords prévoyant une participation des salariés dans le capital                                          | 19-20             |
| 16.    | <b>Principaux actionnaires</b>                                                                            |                   |
| 16.1   | Franchissements de seuils                                                                                 | 21                |
| 16.2   | Existence de droits de vote différents                                                                    | 14                |
| 16.3   | Contrôle de la Société                                                                                    | 15                |
| 16.4   | Accord connu de la Société dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de son contrôle         | n/a               |
| 17.    | <b>Transactions avec des parties liées</b>                                                                | 16-17;<br>180-181 |
| 18.    | <b>Informations financières concernant l'actif et le passif, la situation financière et les résultats</b> |                   |
| 18.1   | Informations financières historiques                                                                      | 114; 186          |
| 18.2   | Informations financières intermédiaires et autres                                                         | 114; 186          |
| 18.3   | Audit des informations financières annuelles historiques                                                  | 219               |
| 18.4   | Informations financières <i>proforma</i>                                                                  | 122               |
| 18.5   | Politique en matière de dividendes                                                                        | 22                |
| 18.6   | Procédures judiciaires et d'arbitrage                                                                     | 160               |
| 18.7   | Changement significatif de la situation financière                                                        | n/a               |
| 19.    | <b>Informations supplémentaires</b>                                                                       |                   |
| 19.1   | Capital social                                                                                            | 18                |
| 19.1.1 | <i>Capital souscrit</i>                                                                                   | 18                |
| 19.1.2 | <i>Autres actions</i>                                                                                     | 18                |
| 19.1.3 | <i>Actions auto-détenues</i>                                                                              | 21                |
| 19.1.4 | <i>Valeurs mobilières</i>                                                                                 | 159               |
| 19.1.5 | <i>Conditions d'acquisition</i>                                                                           | 18                |
| 19.1.6 | <i>Options ou accords</i>                                                                                 | 20                |
| 19.1.7 | <i>Historique du capital</i>                                                                              | 18-20             |
| 19.2   | Acte constitutif et statuts                                                                               | 13-14             |
| 19.2.1 | <i>Objet social</i>                                                                                       | 13                |
| 19.2.2 | <i>Droits et privilèges des actions</i>                                                                   | 13                |
| 19.2.3 | <i>Éléments de changement de contrôle</i>                                                                 | n/a               |
| 20.    | <b>Contrats importants</b>                                                                                | n/a               |
| 21.    | <b>Documents disponibles</b>                                                                              | 219               |

Table de concordance du rapport de gestion prévue par les articles L. 225.100 et suivants du Code de commerce

| Rubrique                                                                                                                                                       | Sections        | Pages       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|
| <b>I. Activités</b>                                                                                                                                            |                 |             |
| Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société durant l'exercice écoulé                                        | 5.3             | 186         |
| Analyse de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière du Groupe durant l'exercice écoulé                                            | 5.1             | 114         |
| Résultats des filiales et des sociétés contrôlées                                                                                                              | 5.1 ; 5.3       | 114;<br>186 |
| Activités en matière de recherche et de développement                                                                                                          | n/a             | n/a         |
| Description des principaux risques et incertitudes                                                                                                             | 2.2             | 28          |
| Informations sur les délais de paiement clients et fournisseurs                                                                                                | 5.3             | 190         |
| Tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices                                                                                       | 5.3             | 189         |
| Évolution prévisible                                                                                                                                           | 1.1 ; 5.3       | 11; 188     |
| Événements importants survenus après la date de la clôture de l'exercice                                                                                       | 5.2 ; 5.4       | 181;<br>213 |
| <b>II. Informations environnementales, sociales et engagements sociétaux</b>                                                                                   |                 | 69          |
| Informations relatives aux questions de personnel et conséquences sociales de l'activité                                                                       | 4.4             | 85          |
| Informations relatives aux questions d'environnement et conséquences environnementales de l'activité                                                           | 4.1 ; 4.2 ; 4.3 | 70-83       |
| Informations relatives aux engagements sociétaux en faveur de développement durable                                                                            | 4.1             | 70          |
| <b>III. Informations juridiques et liées à l'actionariat</b>                                                                                                   |                 |             |
| Participation des salariés au capital social                                                                                                                   | 1.4.1           | 19          |
| Identité des actionnaires détenant plus de 5 % ; auto-contrôle                                                                                                 | 1.4.1           | 19          |
| Informations sur les rachats d'actions                                                                                                                         | 1.4.6           | 21          |
| Montant des dividendes distribués au titre des trois derniers exercices                                                                                        | 1.4.8           | 22          |
| Prise de participation ou de contrôle dans des sociétés ayant leur siège en France                                                                             | 5.3.5           | 188         |
| Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité en matière d'augmentation de capital et utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice | 3.3             | 64          |
| Éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique                                                                                            | 3.4             | 65          |
| <b>IV. Informations concernant les mandataires sociaux</b>                                                                                                     |                 |             |
| Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes                                                                                  | 3.1.4           | 46          |
| Mandats et fonctions exercés dans toute Société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice                                                           | 3.1.2           | 42-45       |
| Rémunération totale et avantages de toute nature versés à chaque mandataire social                                                                             | 3.2             | 50          |
| État récapitulatif des opérations réalisées par les dirigeants sur les titres de la Société                                                                    | 3.2.3           | 63          |
| Conventions conclues entre un dirigeant ou un actionnaire significatif et des filiales de la Société                                                           | 3.2.3           | 63          |

Groupe

# **Pierre & Vacances** *CenterParcs*

**SIÈGE SOCIAL**

L'Artois - Espace Pont de Flandre  
11, rue de Cambrai - 75947 Paris Cedex 19  
Tél. : +33 (0)1 58 21 58 21

**INFORMATION FINANCIÈRE**

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 76  
E-mail : [info.fin@groupepvcp.com](mailto:info.fin@groupepvcp.com)

**RELATIONS PRESSE**

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 61  
E-mail : [valerie.lauthier@groupepvcp.com](mailto:valerie.lauthier@groupepvcp.com)

**[www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)**