

# DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

incluant le rapport  
financier annuel  
2013-2014



Groupe

**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Message de Gérard Brémond   | <b>p. 02</b> |
| Faits marquants             | <b>p. 03</b> |
| Profil du Groupe            | <b>p. 04</b> |
| Chiffres clés               | <b>p. 06</b> |
| Gouvernance et actionnariat | <b>p. 07</b> |

## INNOVER

|   |              |
|---|--------------|
| Entretien avec Martine Balouka-Vallette<br>« NOUS ENTRONS EN PHASE<br>D'ACCÉLÉRATION OPÉRATIONNELLE » | <b>p. 10</b> |
| Offre Tourisme<br>DES PARCOURS CLIENT RÉINVENTÉS  | <b>p. 12</b> |
| Distribution<br>PRIORITÉ AU DIGITAL   | <b>p. 14</b> |
| Relation digitale<br>DÉVELOPPER UNE RELATION<br>PERSONNALISÉE   | <b>p. 15</b> |

## DÉVELOPPER

|  |              |
|--|--------------|
| Interview croisée<br>de Patricia Damerval et Thierry Hellin<br>ADAPTER NOTRE MODÈLE ÉCONOMIQUE | <b>p. 18</b> |
| Développements immobiliers<br>DES PROJETS OUVERTS SUR LE MONDE                                 | <b>p. 20</b> |

## PARTAGER

|   |              |
|---|--------------|
| Démarche Développement Durable<br>RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE<br>ET SOCIÉTALE | <b>p. 24</b> |
| Responsabilité sociale<br>UNE POLITIQUE «RH GROUPE»<br>EN MARCHÉ                  | <b>p. 27</b> |

# RAPPORT FINANCIER

|   |               |
|---|---------------|
| <b>LE GROUPE</b><br>PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS  | <b>P. 29</b>  |
| Rapport de gestion du Groupe  | <b>p. 30</b>  |
| États financiers consolidés annuels   | <b>p. 78</b>  |
| <b>LA SOCIÉTÉ PIERRE ET VACANCES SA</b>   | <b>P. 145</b> |
| Renseignements concernant<br>la Société et son capital                                      | <b>p. 146</b> |
| Rapport du Conseil d'Administration<br>à l'Assemblée Générale                               | <b>p. 161</b> |
| États financiers  | <b>p. 174</b> |
| <b>GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE</b>  | <b>P. 203</b> |
| Administration – Direction  | <b>p. 204</b> |
| Rapport du Président sur l'organisation<br>du Conseil et les procédures de contrôle interne | <b>p. 209</b> |
| <b>RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES<br/>À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE</b>                              | <b>P. 223</b> |
| Rapport du Conseil d'Administration<br>sur le projet de résolutions                         | <b>p. 224</b> |
| Texte des résolutions proposées<br>à l'Assemblée Générale Mixte du 5 mars 2015              | <b>p. 229</b> |
| <b>ANNEXES</b>  | <b>P. 235</b> |
| Responsables du Document et du Contrôle<br>des Comptes                                      | <b>p. 236</b> |
| Honoraires des Commissaires aux Comptes<br>et des membres de leur réseau                    | <b>p. 238</b> |
| Informations incluses par référence   | <b>p. 239</b> |
| Document d'information annuel   | <b>p. 240</b> |
| Tables de concordance   | <b>p. 241</b> |

A close-up photograph of a young girl with her eyes closed, blowing sand from her cupped hands. She is wearing a wide-brimmed hat with vibrant, multi-colored horizontal stripes. The scene is filled with a soft, golden light, and the sand is captured in mid-air, creating a sense of movement and joy.

Rapport d'activité

**L'ESSENTIEL**  
**2013-2014**

Groupe

**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*

# " CAP VERS L'INTERNATIONAL ET UNE CROISSANCE PROFITABLE "



**GÉRARD BRÉMOND,**  
Président-Directeur Général

“ Le Groupe a clôturé l'exercice avec des avancées très positives. Il nous faut désormais impulser la croissance de notre rentabilité. Nous renforçons notre offre touristique, nos activités immobilières et notre internationalisation. ”

**L**e Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a clôturé l'exercice 2013-2014 avec plusieurs avancées très positives. En premier lieu, il faut souligner un chiffre d'affaires de 1 415 millions d'euros, en hausse de près de 9 % par rapport à l'exercice dernier. Ensuite, dans une conjoncture économique européenne peu porteuse, notre résultat opérationnel courant a fortement progressé à 12,2 millions d'euros. Désormais, il nous faut impulser la croissance de notre rentabilité. Ainsi, notre Groupe s'est réorganisé avec une nouvelle gouvernance plus compacte et plus opérationnelle, pour accélérer son retour au profit. Nous établissons une relation plus directe et personnalisée avec nos clients et renforçons notre offre touristique, tout en poursuivant la dynamique de notre développement.

Très porteur et innovant pour l'avenir, Villages Nature est en cours de construction. La première tranche de cette nouvelle destination touristique, menée en *joint venture* avec Euro Disney S.C.A., sera livrée à l'été 2016. L'année 2014 s'achève également sur un accord de partenariat avec la Chine, événement qui marque une nouvelle étape dans le développement à l'international du Groupe. Nous avons déjà dupliqué notre *business model* en Europe, notamment en Allemagne et aux Pays-Bas, ainsi qu'au Maroc. Grâce à cet accord avec le promoteur immobilier chinois Beijing Capital Land, nous développerons en Chine des concepts immobiliers et touristiques inspirés de Center Parcs tout en prenant en compte les identités et les particularités locales. En 2015, nous poursuivrons le développement des activités immobilières et notre internationalisation. Dans une conjoncture économique française à croissance faible, nous devons déployer nos activités sur des marchés émergents et des pays européens plus dynamiques. Cet élargissement de nos territoires d'intervention nous permettra de mieux répartir les risques et représentera un fort levier de développement et de rentabilité.

# UNE ANNÉE D'INNOVATIONS

FÉVRIER

## DONNER UN NOUVEL ÉLAN AU TOURISME FRANÇAIS

Avec 18 acteurs du tourisme, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a créé Alliance 46.2 « Entreprendre en France pour le tourisme ». Présidé par Gérard Brémond, le club agit pour renforcer l'attractivité touristique de la France. Ses cinq groupes de travail ont d'ores et déjà produit une série de propositions qui font l'objet d'un dialogue soutenu avec les pouvoirs publics. Plusieurs études sur des sujets majeurs seront publiées en 2015.

JUILLET

## 1<sup>RE</sup> PIERRE À DEAUVILLE

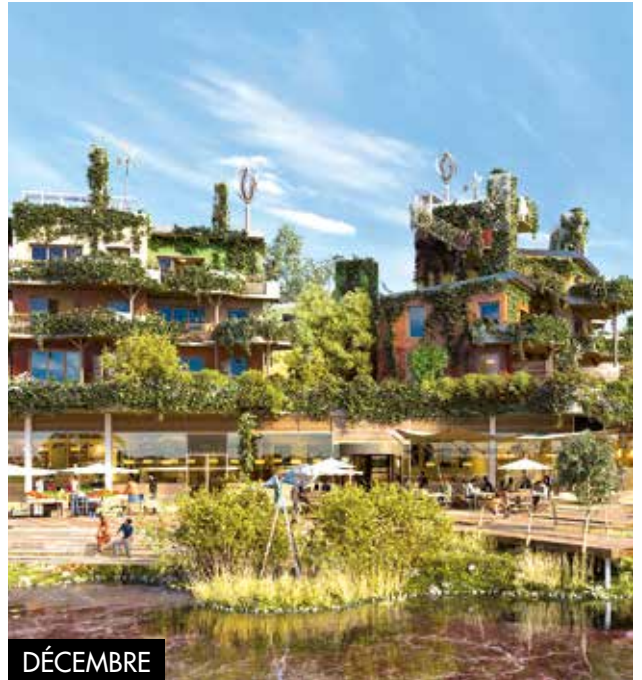
Le 1<sup>er</sup> juillet 2014, Philippe Augier, Maire de Deauville et Gérard Brémond ont procédé à la pose de la 1<sup>re</sup> pierre de la résidence 5\* Pierre & Vacances premium « Presqu'île de la Touques », située sur la Presqu'île de Deauville.



SEPTEMBRE

## CENTER PARCS – VIENNE OUVRE SES RÉSERVATIONS ET LANCE SES RECRUTEMENTS

Le Domaine du Bois aux Daims, le 5<sup>e</sup> Center Parcs français qui accueillera ses premiers résidents en juin 2015 dans la Vienne, a ouvert ses réservations en septembre dernier. Dans une forêt de 260 hectares, autour du célèbre Aqua Mundo et des 800 cottages, le Domaine propose de vivre une expérience unique en immersion avec le monde animal. Le futur Center Parcs emploiera 600 collaborateurs dans les métiers de l'hébergement, restauration, loisirs, détail-vente, nettoyage et maintenance... Dès septembre 2014, un important dispositif de recrutement a été lancé en partenariat avec le Pôle Emploi de Loudun, le Conseil général de la Vienne et le Conseil régional Poitou-Charentes.



DÉCEMBRE

## VILLAGES NATURE : DU PROJET À LA RÉALITÉ

Villages Nature a franchi fin 2014 une nouvelle étape avec la pose de la 1<sup>re</sup> pierre, en présence du Premier ministre Manuel Valls. Située à 6 km de Disneyland® Paris, en Seine-et-Marne, cette destination éco-touristique inédite ouvrira ses portes au public européen en 2016. Au mois de mai dernier, le Groupe et Euro Disney S.C.A. avaient annoncé la signature des accords de financement de la première tranche de développement du projet qui portera sur 916 cottages et appartements, et sur un ensemble d'équipements récréatifs, parmi lesquels l'Aqualagon, vaste complexe aquatique de 11 500 m<sup>2</sup> et son lagon extérieur.

DÉCEMBRE

## LE GROUPE PART À LA CONQUÊTE DE LA CHINE

Dans une lettre d'intention, signée le 4 décembre 2014, le Groupe et le promoteur immobilier chinois Beijing Capital Land (BCL) ont annoncé leur volonté de collaborer pour développer en Chine des concepts immobiliers et touristiques inspirés de Center Parcs. Deux sites, en banlieues de Beijing

et de Shanghai, sont d'ores et déjà identifiés en vue de concrétiser cette coopération sino-française. Le Groupe apportera son concept, son savoir-faire unique et ses cinquante années d'expérience, et BCL son expertise en matière d'immobilier et de développement urbain.

# LE GROUPE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS LEADER EUROPÉEN DU TOURISME DE PROXIMITÉ

Inventeur de la résidence de tourisme et créateur d'expériences de vacances, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs propose depuis 1967 des concepts et des séjours de loisirs uniques dans 300 destinations à la mer, à la montagne, à la campagne ou au cœur des villes.

Avec le talent de ses 12 400 collaborateurs, le Groupe conçoit, commercialise et gère près de 48 000 appartements et maisons couplés à une multitude d'activités, de loisirs et de services au sein de sites naturels dans les plus belles stations en Europe. En 2013-2014, il a accueilli 7,5 millions de clients, séduits par une offre complète et personnalisée, développée par des marques reconnues : Pierre & Vacances et ses labels, Maeva, Center Parcs, Sunparks et Aparthotels Adagio®.

**12 400 SALARIÉS**  
SOIT 8 000 ETP  
(ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN)

**7,5 MILLIONS**  
DE CLIENTS EUROPÉENS

## IMMOBILIER

Le Groupe maîtrise l'ensemble de la chaîne immobilière, de la conception de projet à la recherche de foncier, en passant par le financement, la construction, le montage financier et la commercialisation auprès de particuliers ou d'investisseurs institutionnels. Cette expertise lui permet d'imaginer de nouveaux concepts de vacances et de loisirs innovants.



PIERRE & VACANCES  
DEVELOPPEMENT



Groupe

**Pierre & Vacances**  
CenterParcs

Conseil Immobilier

## TOURISME

Avec un portefeuille de marques à forte notoriété, structuré autour de Pierre & Vacances, Center Parcs et Aparthotels Adagio®, le Groupe développe un savoir-faire reconnu et des concepts forts pour des expériences sur-mesure : courts ou longs séjours, séjours packagés ou séjours avec activités et services à la carte, mais aussi *city breaks* ou *extended stays* avec services hôteliers.

Pierre & Vacances



Pierre & Vacances  
premium



Pierre & Vacances  
villages clubs



## PIERRE & VACANCES

L'EXPÉRIENCE DE VACANCES EN TOUTE LIBERTÉ AVEC LE LEADER DES RÉSIDENCES DE TOURISME

Des résidences de vacances en France, en Espagne, en Italie et au Portugal, au cœur des plus belles stations touristiques à la mer, à la campagne, 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.

**127 sites**  
**13 250 appartements et maisons**  
**65 000 lits**



## PIERRE & VACANCES premium

L'EXPÉRIENCE DE VACANCES DÉTENDUES ET RAFFINÉES

Des résidences de standing en France et aux Antilles. Des maisons et appartements spacieux, des services inclus et des attentions personnalisées, et une offre complète dédiée au bien-être pour une expérience haut de gamme.

**23 sites**  
**2 700 appartements et maisons**  
**15 000 lits**

## PIERRE & VACANCES villages clubs

L'EXPÉRIENCE DE VACANCES ANIMÉES POUR PARTAGER DES MOMENTS UNIQUES

Trois gammes d'appartements et de maisons au cœur de villages piétonniers et paysagers en France et aux Antilles. Des espaces aquatiques, des restaurants et des commerces, des clubs enfants, des activités ludiques et sportives en formule ou à la carte pour toute la famille.

**14 sites**  
**6 000 appartements et maisons**  
**31 300 lits**



## CENTER PARCS

L'EXPÉRIENCE DES COURTS SÉJOURS AU VERT TOUTE L'ANNÉE POUR SE RECONNECTER

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.

**19 sites**  
**12 950 cottages**  
**64 600 lits**

## MAEVA

L'EXPÉRIENCE DES VACANCES FACILES À PETIT BUDGET

Des appartements équipés au sein de résidences à la mer ou à la montagne et de nombreux services à la carte pour des séjours en toute convivialité, à deux, en famille ou entre amis, adaptés aux envies et au budget de chacun.

**25 sites**  
**1 800 appartements et maisons**  
**7 600 lits**



## APARTHOTELS ADAGIO®

L'EXPÉRIENCE DES APARTHOTELS AU CŒUR DES VILLES

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, dans les appartements Adagio®, Adagio access et Adagio premium.

**83 sites**  
**9 300 appartements et villas**  
**25 170 lits**

**300**  
**SITES EN EUROPE**

**48 000**  
**APPARTEMENTS**  
**ET MAISONS**  
**SOIT 218 000 LITS**

## SUNPARKS

L'EXPÉRIENCE DES MAISONS DE VACANCES EN FAMILLE EN BELGIQUE

Des villas et des maisons aménagées dans des domaines implantés au cœur des plus beaux sites naturels en Belgique avec des équipements intérieurs et extérieurs pour profiter ensemble ou découvrir la côte ou la campagne belge, tout au long de l'année.

**4 sites**  
**1 750 cottages**  
**9 500 lits**

# CHIFFRES CLÉS

AU 30 SEPTEMBRE 2014

## DES RÉSULTATS EN PROGRESSION

« Cet exercice est marqué par la croissance du chiffre d'affaires du Groupe de 9 % et par la forte progression du résultat opérationnel courant, multiplié par 4,5 par rapport à 2012-2013, à 12,2 millions d'euros.

Cette performance est générée par les activités immobilières, dont le chiffre d'affaires a augmenté de 62 %, et par les activités touristiques qui ont fait preuve d'une bonne résistance avec un chiffre d'affaires en croissance de 1 % dans un marché français déprimé.

Elle résulte également d'économies de coûts de structures ainsi que de loyers dans le cadre de notre politique de renouvellement des baux.

Par ailleurs, le Groupe, qui a réduit sa dette nette sur l'exercice, a réorganisé son financement avec ses partenaires bancaires pour un montant de 185 millions d'euros et a réalisé avec succès une émission d'ORNANE\* de 115 millions d'euros. Un facteur de solidité et de flexibilité qui lui donne une nouvelle visibilité à 2019. »

**PATRICIA DAMERVAL,**  
Directrice Générale Adjointe  
Finances, Développement,  
Audit, Gestion des Patrimoines

\* Obligations à option de remboursement en numéraire et/ou actions nouvelles et/ou existantes.

## CHIFFRE D'AFFAIRES 2014

# 1 415,4 M€

+ 9 % vs 2012-2013

## CHIFFRE D'AFFAIRES PAR ACTIVITÉ

### TOURISME

# 1 141,1 M€

SOIT 81 %

### IMMOBILIER

# 274,4 M€

SOIT 19 %

## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

# 12,2 M€

x 4,5 vs 2012-2013

## REFINANCEMENT

### CRÉDIT SYNDIQUÉ

# 185 M€

### ORNANE

# 115 M€

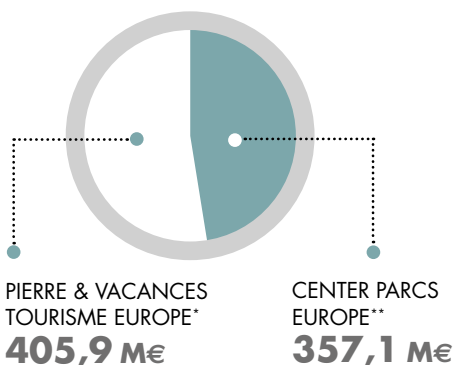
\* Pierre & Vacances Tourisme Europe regroupe les marques Pierre & Vacances, Aparthotels Adagio® et Maeva.

\*\* Center Parcs Europe regroupe les marques Center Parcs et Sunparks.

\*\*\* Tours Opérateurs.

## CHIFFRE D'AFFAIRES DE LOCATION

# 763 M€



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

### VENTES DIRECTES

# 80%

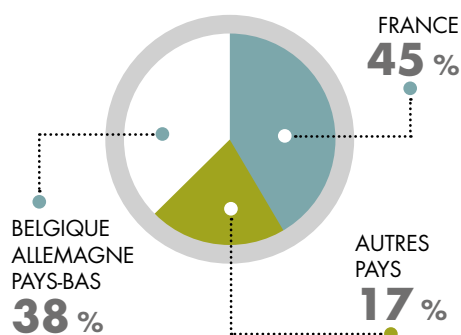
dont 34 % de ventes en ligne

### VENTES INDIRECTES

# 20%

dont 10 % de TO\*\*\* en ligne

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





# GOVERNANCE

## COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE

Le Comité de Direction Générale est composé de quatre membres. Ce Comité décide des orientations stratégiques nécessaires au développement du Groupe et à sa bonne performance opérationnelle. Il a également pour rôle d'anticiper l'évolution future des métiers du Groupe, les adaptations de la stratégie, et de conduire les synergies internes au Groupe.



**GÉRARD BRÉMONT,**  
Président-Directeur Général



**MARTINE BALOUKA-VALLETTE,**  
Directrice Générale Tourisme



**PATRICIA DAMERVAL,**  
Directrice Générale Adjointe  
Finances, Développement,  
Audit, Gestion des Patrimoines



**THIERRY HELLIN,**  
Directeur Général Adjoint  
Développement, Juridique, RH,  
Achats, Développement Durable,  
Services Généraux

## CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

**GÉRARD BRÉMONT,**  
P.-D.G.

**MARTINE BALOUKA-VALLETTE**

**GB DÉVELOPPEMENT,**  
représentée par  
**Patricia Damerval**

**SA S.I.T.I.,** représentée  
par **Thierry Hellin**

**DELPHINE BRÉMONT**

**OLIVIER BRÉMONT**

**RALF CORSTEN**

**ANDRIES OLIJSLAGER**

**MARC R. PASTURE**

## AGENDA FINANCIER

### Informations financières

**1<sup>er</sup> trimestre** - 22 janvier 2015

**2<sup>e</sup> trimestre** - 16 avril 2015

**3<sup>e</sup> trimestre** - 16 juillet 2015

**4<sup>e</sup> trimestre** - 15 octobre 2015

### Assemblée Générale Annuelle

5 mars 2015

### Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2014-2015

28 mai 2015

### Résultats de l'exercice 2014-2015

3 décembre 2015

## TITRE

(au 30 septembre 2014)

### PLACE DE COTATION

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

### CODES

Euroclear : 7304  
ISIN : FRO000073041  
Reuters : PVAC.PA  
Bloomberg : VAC.FP

### CAPITALISATION BOURSIÈRE

214 millions d'euros

### NOMBRE DE TITRES EN CIRCULATION

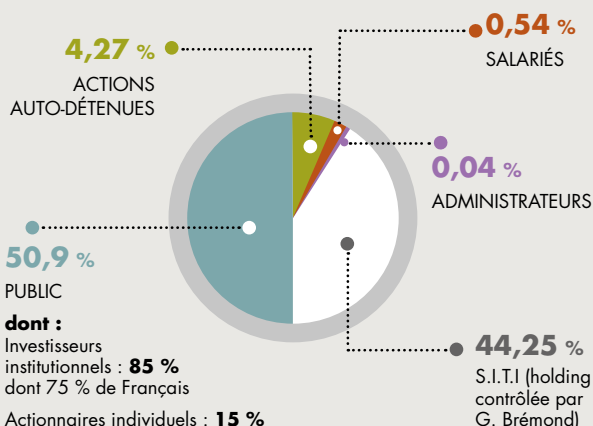
8 821 551

### NOMBRE DE DROITS DE VOTE

12 859 387

## RÉPARTITION DU CAPITAL

(au 30 septembre 2014)





A modern living room with a stone fireplace, a television, and a contemporary armchair. The room is brightly lit, and the furniture is sleek and modern. The background shows a stone wall and a television set on a white mantel. In the foreground, there is a dark-colored armchair with a light-colored cushion. The floor is made of light-colored wood or stone.

# INNOVER

Leader et pionnier,  
le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs  
innove dans ses métiers et se réinvente dans  
une vision à long terme. Le Groupe renforce son offre  
touristique et son organisation opérationnelle,  
en améliorant ses modes de distribution  
et en développant une relation  
client numérique différenciée  
et personnalisée.



## ENTRETIEN

# “ Nous entrons en phase d'accélération opérationnelle. ”

*Pour faire face au changement des modes de consommation, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a profondément renouvelé sa vision et sa stratégie autour d'une conviction : l'expérience est la valeur cardinale recherchée par le consommateur.*

### **Quelle est la position du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs aujourd'hui ?**

**Martine Balouka-Vallette** : en tant que numéro 1 des résidences de tourisme, nous bénéficions de solides fondamentaux : notre maillage territorial au niveau européen est un actif essentiel, ainsi que nos emplacements privilégiés et notre niveau de qualité de service. Mais statut de leader oblige, nous nous devons d'innover. 2014 a été, à ce titre, une année charnière.

### **Quels sont les enjeux principaux auxquels le Groupe doit faire face ?**

**M. B-V** : il y a deux mutations essentielles qui ont inspiré notre stratégie actuelle. La première est la révolution numérique. Internet a, en effet, profondément changé la manière de consommer de nos clients. La e-réputation est devenue prépondérante sur l'ensemble des outils traditionnels avec lesquels nous étions habitués à travailler : 53 % des voyageurs affirment qu'ils ne réserveront

(1) Source : « Custom Survey Research Engagement », Étude PhoCusWright indépendante pour TripAdvisor, Décembre 2013.

**MARTINE  
BALOUKA-VALLETTE,**  
DIRECTRICE GÉNÉRALE TOURISME

“ L’expérience est la nouvelle valeur. Nous sommes passés d’un tourisme du “go and see” à un tourisme du “go and do and share”. ”

pas un hôtel sans avoir au préalable vérifié un avis publié sur l’établissement<sup>(1)</sup>. La deuxième est de l’ordre de la quête de sens. Dans un monde hyperconnecté, rapide, technologique, notre client éprouve le besoin de se « reconnecter » avec ses proches au travers d’une expérience authentique, que ce soit dans la destination, le mode d’hébergement ou les activités proposées.

#### *Comment cela se traduit-il dans votre métier ?*

**M. B-V :** l’expérience est la nouvelle valeur. Nous sommes passés d’un tourisme du *go and see* à un tourisme du *go and do and share*. Partir, c’est s’évader de son quotidien et partager des expériences avec ses proches, mais aussi avec sa communauté *via* les réseaux sociaux.

#### *En quoi l’innovation est-elle au cœur de votre stratégie ?*

**M. B-V :** notre stratégie réside dans le renforcement de l’expérience et de la valeur client. Nous avons restructuré notre parcours client en alliant une stratégie numérique à une vision 360°. Concrètement, nos marques ont remis à plat leurs offres de façon à les struc-

turer en fonction des attentes de nos clients afin de les satisfaire et de leur proposer des prix justes. Center Parcs thématise ses 24 Domaines et enrichit son panel d’activités. Pierre & Vacances, de son côté, structure une architecture d’offre de services qui privilégie le sur-mesure et un panel d’expériences.

#### *Le Groupe a aussi renforcé son expertise en matière de pratiques d’e-commerce...*

**M. B-V :** sur Internet, nous avons réorganisé la présentation de nos offres de façon à adapter la réponse au critère sélectionné. Par exemple, les activités et services proposés par Center Parcs pourront être réservés *online*, ce qui augmente le service additionnel et répond à la demande de souplesse et de fluidité de nos clients. Par ailleurs, nous avons développé des stratégies de contact au travers des réseaux sociaux.

#### *La distribution est également un axe majeur de votre stratégie ?*

**M. B-V :** notre ambition est de renforcer la performance et d’optimiser notre distribution, dans un esprit constant de maîtrise de nos coûts. En vente directe, nous poursuivons notre effort sur l’amélioration du taux de conversion des ventes du *call center*, sur la mise en ligne des services et activités packagés. Pour la distribution indirecte, nous portons notre effort sur la connectivité avec nos partenaires habituels pour automatiser et améliorer le partage d’informations entre nos systèmes informatiques. Notre objectif est d’atteindre 70 % de connectivité avec nos distributeurs *online* d’ici à fin 2015. Enfin, nous diversifions notre distribution avec la plateforme Maeva.com. Une innovation qui représente un réservoir important de la croissance de notre chiffre d’affaires.

“ Notre stratégie réside dans le renforcement de l’expérience et de la valeur client. ”

85

### ACTIVITÉS ET SERVICES

*proposés par Center Parcs peuvent désormais être réservés online, ce qui augmente le service additionnel et répond à la demande de souplesse et de fluidité de nos clients.*

# OFFRE TOURISTIQUE DES PARCOURS CLIENT RÉINVENTÉS

*Les trois marques emblématiques du Groupe contribuent, dans le respect de leur ADN, à l'avènement de la nouvelle économie de l'expérience. Chacune élargit son parcours client pour l'enrichir et répondre aux attentes de ses marchés.*

## **PIERRE & VACANCES : LA POLITIQUE DU CHOIX**

**E**n 2014, Pierre & Vacances a réalisé un important travail d'adaptation de ses offres. « Nous avons travaillé autour de deux axes : le premier est le renforcement de nos offres afin de permettre au client de construire ses expériences avec un maximum de liberté : de la flexibilité dans ses jours d'arrivée, du choix pour construire son séjour soit avec des offres « packagées » enrichies soit avec des formules « à la carte », indique Charles-Antoine Pinel, Directeur Général Pierre & Vacances Tourisme. « Le deuxième axe est la montée en gamme des services et des prestations avec notamment le développement de services hôteliers ou encore avec des partenariats de prestige, comme celui noué avec Fauchon. »

“ Pierre & Vacances affirme son positionnement autour d'une architecture d'offre qui privilégie l'expérience et le sur-mesure. ”

CHARLES-ANTOINE PINEL,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL  
PIERRE & VACANCES TOURISME



Fort de ses 14 Villages Clubs, en France, en Espagne et aux Antilles, Pierre & Vacances lance pour l'été 2015 la Formule Club, incluant des activités pour toute la famille. Le label a renforcé ses partenariats avec des acteurs locaux pour proposer des expériences ciblées, en lien avec le territoire concerné. Pierre & Vacances a réaffirmé les atouts de son réseau en matière d'accueil, de garantie de services et d'assistance avec la mise en place de démarches de service spécifiques auprès des collaborateurs. Enfin, le label Pierre & Vacances premium poursuit son développement avec de nouvelles destinations sur le littoral français et à la montagne en 2014 ; en Espagne, en Italie et au Portugal en 2015.



### **CENTER PARCS : REDÉCOUVRIR LA VALEUR D'UN CONCEPT UNIQUE**

« Il nous faut mettre en lumière ce qui fait l'essentiel de notre valeur, ce que nous offrons à nos clients : une expérience de reconnexion, des moments précieux avec leurs proches, en un mot, du bonheur », confie Mark Haak-Wegmann, Directeur Général Center Parcs Europe. Ainsi, en 2015 sera lancée une nouvelle plateforme de marque, centrée sur l'expérience client autour des valeurs de *share, care, emotion, joy*. En 2014, la marque a déjà opéré un renouvellement en profondeur de son offre : « Nous avons ciblé pour chacun de nos 24 Domaines un segment de clientèle prioritaire à qui nous proposons des activités et services adaptés », explique Vanessa Diriar, Directrice Générale Adjointe Center Parcs Europe, qui annonce le déploiement de 85 activités thématiques et services au cours des mois à venir.

### **APARTHOTELS ADAGIO® TOUJOURS PLUS INTERNATIONALE**

Aparthotels Adagio® poursuit un rythme de développement soutenu. La marque n°1 des appartements en Europe a achevé le positionnement de sa gamme économique Adagio access sur le long séjour.

En France, son réseau va s'enrichir de nouveaux appartements en 2015, portant son offre à près de 90 adresses dans l'Hexagone. « En Europe, déclare Laurent Basnier, Directeur Général Délégué Aparthotels Adagio®, la marque peut annoncer de très belles adresses. Nous ciblons des villes visibles et puissantes. Des projets sont en cours pour développer



“ La nouvelle plateforme de marque Center Parcs, centrée sur l'expérience client, se déclinera en 2015 sur un nouveau site Internet, en télévision et à l'occasion de campagnes d'activation digitales. ”

MARK HAAK-WEGMANN,  
DIRECTEUR GÉNÉRAL CENTER PARCS EUROPE

des franchises, par exemple à Francfort, en Allemagne. » Après l'ouverture de Rome-Balduina, et la signature en décembre 2014 de deux appartements 4\* à Londres, le réseau s'étend aussi au Moyen-Orient, en Russie et au Brésil, au travers de master franchises avec Accor. Adagio s'est fixé un objectif de 130 appartements à horizon 2016.



## DISTRIBUTION PRIORITÉ AU DIGITAL

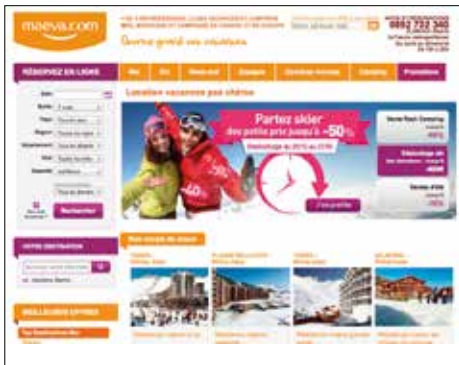
*La stratégie numérique, transverse à toutes les entités du Groupe, impacte structurellement nos modes de distribution.*

Avec près de 35 % de ses ventes sur Internet, le Groupe renforce la performance des sites de ses marques. « L'objectif est d'améliorer l'expérience utilisateur sur nos sites et d'accélérer leur adaptation à la navigation mobile », souligne Laurent Curutchet, Directeur Général Ventes Tourisme. Le Groupe développe également sa capacité à faire réserver et payer ses activités et services complémentaires en ligne. Ainsi, les sites Pierre & Vacances proposent désormais de nouvelles formules packagées et/ou à la carte, avec des prix par personne et un parcours de conversion optimisé. De nouvelles fonctionnalités et l'intégration des avis clients sur les sites seront lancées au premier trimestre 2015.

S'agissant du marketing direct, l'objectif est de digitaliser la relation client, avec le déploiement de programmes d'*emailings* automatisés dans une logique de segmentation accrue des clients, en cohérence avec les nouvelles offres lancées par les marques.

Autre pilier de cette démarche d'optimisation, le call-center a fait l'objet d'un audit en vue d'améliorer son taux de conversion. « Concernant la distribution indirecte, nous portons en premier lieu nos efforts sur la connectivité avec nos partenaires », précise Laurent Curutchet. Un plan de développement est en cours. « Nous prévoyons d'atteindre un objectif de 70 % de connectivité d'ici à la fin de l'année 2015 ».





## MAEVA.COM : UN NOUVEAU MÉTIER, RELAIS DE CROISSANCE POUR LE GROUPE

Lancée en 2014, la plateforme Maeva.com est appelée à se développer fortement en 2015. Les 4 000 références distribuées regroupent l'offre Maeva et des séjours diversifiés (mobile-home, camping, autres résidences en France et à l'étranger) de l'opérateur La Compagnie des Vacances (hôtellerie de plein air). Une distribution forte en choix disponibles en temps réel, avec des conditions de paiement avantageuses, qui s'enrichira d'une offre de mandats de propriétaire en fin de bail.

Le Groupe a, d'autre part, engagé des négociations des contrats avec les tours opérateurs. Avec des clientèles étrangères représentant 55 % des ventes en 2014, des partenariats avec des acteurs tels que Booking.com ou Thomas Cook sont renforcés. L'objectif est de développer les clientèles, en priorité anglaise, belge, néerlandaise, allemande et espagnole.

“ L'objectif est d'améliorer l'expérience des utilisateurs sur nos sites et d'accélérer leur adaptation à la navigation mobile. ”

**LAURENT CURUTCHET,**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL VENTES TOURISME

## RELATION DIGITALE

# DÉVELOPPER UNE RELATION PERSONNALISÉE

*Par une stratégie digitale  
qui suscite, nourrit et accompagne  
une nouvelle relation.*



**E**n 2014, le Groupe a mis l'accent sur la communication numérique avec ses clients et déployé une stratégie qui actionne tous les leviers de génération de trafic les plus en amont possible de la relation avec les vacanciers. « Nous communiquons sur l'expérience et non sur la destination. Le but est de la faire vivre à toutes les étapes du parcours de nos clients », explique Antoine Lévêque, Directeur Communication Marques.

Cette stratégie s'appuie sur le profil ciblé des clients afin de mettre en place des animations participatives, relayées ensuite sur les réseaux sociaux pour capter et faire circuler ces contenus. Le management des communautés du Groupe a permis d'atteindre 500 000 fans sur Facebook.

Plusieurs campagnes d'activations digitales seront déployées pour le lancement du Center Parcs du Bois aux Daims et plus généralement pour accompagner les nouvelles activités thématiques et services de Center Parcs.

## PLANET PV : UNE APPLI POUR PROLONGER L'EXPÉRIENCE CLIENT

Planet PV, la nouvelle application mobile gratuite du Groupe, offrira des informations pratiques et spécifiques pour préparer, réserver et vivre son séjour dans les destinations du Groupe. Cette application comportera également un programme de fidélisation avec des avantages sur les activités proposées dans les sites. Dès juin 2015, une fonctionnalité supplémentaire permettra de réserver *via* un planning en temps réel et de payer. Planet PV proposera des contenus personnalisés en adéquation avec les attentes du vacancier pour l'accompagner pendant son séjour et prolonger son expérience.



# DÉVELOPPER

Fort d'un modèle économique original et évolutif, le Groupe possède les atouts pour saisir de nouvelles opportunités de développement en France et au-delà des frontières européennes, avec des projets d'envergure sur des marques contributrices.

# INTERVIEW CROISÉE

## ADAPTER NOTRE MODÈLE ÉCONOMIQUE

Face à un marché de l'immobilier en constante évolution, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs diversifie ses modes de financement.



**PATRICIA DAMERVAL,**  
DIRECTRICE GÉNÉRALE ADJOINTE  
FINANCES, DÉVELOPPEMENT, AUDIT,  
GESTION DES PATRIMOINES

“ Pour accélérer la commercialisation des programmes d'envergure, en complément de la vente aux particuliers, nous nous sommes adressés à des investisseurs institutionnels. ”

*L'année a été riche pour le Groupe en matière de développement. Quel bilan en faites-vous ?*

**Thierry Hellin :** le premier enseignement est que le Groupe a démontré sa capacité à adapter son modèle économique à tous les marchés. À commencer par la France, où nous ne vendions nos appartements qu'à des investisseurs particuliers, et où nous avons mobilisé les fonds des investisseurs institutionnels.

**Patricia Damerval :** notre *business model* historique repose sur une pré-commercialisation de la moitié des appartements de nos résidences et villages avant de lancer les travaux de construction. Pour accélérer la commercialisation des programmes d'envergure, en complément de la vente aux particuliers, nous nous sommes adressés à des investisseurs institutionnels. Ces derniers, en quête

de rentabilité pour leurs investissements, disposent de liquidités importantes et recherchent une diversification de leurs actifs.

*Quels sont les sites exemplaires de cette commercialisation diversifiée ?*

**Pa.D :** cette commercialisation dite « en bloc » représente 80 % des cottages du Domaine Center Parcs du Bois aux Daims, dans la Vienne, soit un chiffre d'affaires de 181 millions d'euros. Nous avons, par ailleurs, signé un partenariat public-privé avec les acteurs publics locaux pour financer les infrastructures et les équipements collectifs, en particulier le Conseil général de la Vienne et le Conseil régional Poitou-Charentes, motivés notamment par les retombées en matière de création d'emplois directs et indirects. Villages Nature, qui représente un investissement de 360 millions d'euros, a également

“ L'accord que nous avons signé en décembre 2014 avec le promoteur chinois Beijing Capital Land est emblématique de notre démarche : nous adapter aux réalités et aux spécificités locales. ”



**THIERRY HELLIN,**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT  
DÉVELOPPEMENT, JURIDIQUE, RH,  
ACHATS, DÉVELOPPEMENT DURABLE,  
SERVICES GÉNÉRAUX

été réalisé avec l'appui d'institutionnels. 783 des 916 maisons et appartements ont été vendus en bloc à la foncière Eurosic. Ces hébergements ont vocation à être revendus à des investisseurs particuliers, 230 d'entre eux ont d'ores et déjà été commercialisés. Par ailleurs, les équipements récréatifs ont été financés par Eurosic, la Caisse des Dépôts, CNP Assurances et l'Organisme de Placement Collectif en Immobilier Delta Loisirs Évasion. C'est une belle preuve de confiance de ces grands partenaires dans le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

*Vous avez également innové sur le marché européen...*

**T.H :** c'est le deuxième enseignement de cette évolution. Nous proposons la vente de nos hébergements à la découpe à des investisseurs particuliers sur des Domaines Center Parcs en rénovation comme Vielsalm en Belgique ou Port Zélande aux Pays-Bas, ou sur des Domaines neufs comme le Center Parcs de Bostalsee en Allemagne.

**Pa.D :** nous poursuivons également notre développement à l'international avec le lancement d'un programme d'envergure, le Domaine Center Parcs à Allgäu dans le Bade-Wurtemberg en Allemagne, pour le-

**80 %**  
**DES COTTAGES**  
*du Domaine Center Parcs du Bois aux Daims sont vendus "en bloc" auprès d'investisseurs institutionnels.*

quel des négociations sont en cours avec des investisseurs institutionnels européens.

*Est-ce un levier de croissance durable ?*

**T.H :** exporter notre modèle immobilier représente un potentiel de chiffres d'affaires important. Par exemple, à raison de 700 appartements en moyenne par Center Parcs à rénover ou à construire, cela représente un enjeu majeur de rentabilité potentielle pour le Groupe, tout en contribuant à renforcer notre parc touristique.

*Quelles sont les perspectives pour les années à venir ?*

**T.H :** l'enjeu est également de développer notre portefeuille touristique sur la base de contrats de management de projets. Je pense à nos trois projets de resorts Pierre & Vacances au Maroc, aux résidences urbaines avec Aparthotels Adagio® au Brésil et à l'accord que nous avons signé en décembre 2014 avec le promoteur chinois Beijing Capital Land. Nous apportons notre expérience immobilière et notre capacité de management touristique. Ce dernier accord est emblématique de notre démarche : nous adapter aux réalités et aux spécificités locales.

# DÉVELOPPEMENTS IMMOBILIERS DES PROJETS OUVERTS SUR LE MONDE

*Le Groupe poursuit son développement avec de nouveaux projets en France et à l'international.*



CENTER PARCS MIDSIZE

## TROIS PROJETS EN FRANCE

Dans le cadre de sa stratégie de maillage du territoire français, le Groupe projette d'ouvrir trois nouveaux domaines Center Parcs Midsize en Saône-et-Loire (région de Cluny en Bourgogne), dans le Jura (région du Revermont en Franche-Comté) et dans le Lot-et-Garonne (dans les Landes de Gascogne). Ces Domaines de 400 cottages proposeront un Aqua Mundo et des activités liées à l'environnement régional naturel, patrimonial et culturel. L'ouverture des Domaines situés dans l'Est de la France est projetée pour l'été 2018 et celle du Domaine aquitain à horizon 2019.

## CHINE

### UN PORTEFEUILLE TOURISTIQUE EN CHINE

Le Groupe et son partenaire chinois Beijing Capital Land ont posé les fondations d'une première collaboration pour développer en Chine des concepts touristiques inspirés de Center Parcs. Fort de 1,3 milliard d'habitants, le marché chinois témoigne d'une demande croissante de la nouvelle classe moyenne de bénéficier de loisirs accessibles depuis les grands centres urbains. Deux premiers sites autour de Beijing et Shanghai, à une heure chacun des mégapoles, sont en cours d'étude pour accueillir ces complexes touristiques. L'objectif est d'offrir à cette nouvelle clientèle chinoise un lieu de villégiature et de loisirs intégré, avec une architecture typique, et des activités et services adaptés à la culture chinoise.

## MAROC

### UN PROJET INÉDIT AU MAROC

Le Groupe développe, en partenariat avec le Groupe Caisse de Dépôt et de Gestion du Maroc, un concept touristique et immobilier à proximité de Marrakech, au Maroc. Intégré au Domaine de Noria, vaste ensemble touristique et immobilier de 250 hectares, l'Oasis de Noria se déploie au sein d'un espace paysager de 50 hectares, face à l'Atlas, avec le programme immobilier des Domaniales et deux résidences hôtelières.

Conçu pour répondre à une forte demande d'authenticité et de naturel, le Domaine de Noria cultive, avec une faible densité d'urbanisation et la part belle à l'environnement, l'art de vivre marocain et offre un environnement de loisirs et d'activités unique pour toute la famille.



## COMMERCIALISATION IMMOBILIÈRE



### PVCI OUVRE LES PORTES DE SON NOUVEAU SITE WEB

Pierre & Vacances Conseil Immobilier (PVCI), qui commercialise auprès d'investisseurs particuliers les programmes immobiliers du Groupe, s'est doté d'un nouveau site Internet afin de faire vivre aux internautes une expérience nouvelle, rassurante, à la hauteur de l'importance d'une décision d'investissement. L'occasion de découvrir un contenu enrichi et de nouvelles fonctionnalités comme l'espace Questions-Réponses et le partage sur les réseaux sociaux. Dimension internationale du Groupe oblige, ce nouveau site, accessible sur ordinateur, mobile et tablette, a été décliné en français, anglais et italien.

## BELGIQUE, PAYS-BAS, ALLEMAGNE

### CENTER PARCS POURSUIT SA RÉNOVATION

Après la France, Center Parcs lance la rénovation de plusieurs Domaines en Allemagne, en Belgique et aux Pays-Bas. Inspirés du *business model* original du Groupe, les cottages sont vendus à des investisseurs particuliers afin de permettre le financement de leur rénovation. Premiers concernés, les parcs de Port Zélande et de Park Zandvoort aux Pays-Bas, de Park Hochsauerland en Allemagne et de Vielsalm en Belgique, qui représentent à eux quatre près de 2 500 cottages. D'autres programmes de commercialisation de cottages rénovés sont prévus, comme celui de Park Nordseeküste en Allemagne d'ici l'été 2015. Des négociations sont en cours pour appliquer cette stratégie aux autres Domaines européens.



RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE







# PARTAGER

Dans une vision de création de valeur partagée, le Groupe cherche à réduire son empreinte environnementale, à être un partenaire économique durable pour les territoires mais aussi un employeur responsable.



# DÉMARCHE DÉVELOPPEMENT DURABLE RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE ET SOCIÉTALE

*Notre ambition : ancrer la nature et les territoires  
au cœur de l'expérience de nos clients.*

**L**es engagements du Groupe en matière environnementale et sociétale s'articulent autour de quatre priorités : renforcer le socle opérationnel des actions visant à réduire l'empreinte écologique des activités du Groupe, poursuivre l'éco-labellisation des sites, développer des projets touristiques orientés vers l'interaction entre nos clients et la nature, et accroître l'ancrage territorial de nos activités.

## RENFORCER NOTRE PILOTAGE, VALORISER NOS PERFORMANCES

Au cours de l'exercice 2013-2014, le pilotage des consommations d'eau et d'énergie de nos exploitations a été renforcé. « Nous sommes désormais en mesure d'évaluer séparément les consommations d'eau

et d'énergie dont nous sommes responsables et les charges des copropriétaires sans contrat de gestion avec le Groupe », précise Marie Balmain, Responsable Développement Durable.

Par ailleurs, la poursuite de la politique engagée en matière de labellisation des sites demeure une priorité. Les labels et certifications délivrés par des tiers indépendants attestent des actions menées par les sites pour limiter leurs impacts sur l'environnement. Ces accréditations crédibilisent la démarche auprès des clients et sont un levier de mobilisation des équipes. « Nos clients sont de plus en plus sensibles à nos actions en matière de développement durable, qui sont perçues comme un signe de qualité. C'est également un critère de plus en plus visible dans les

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

<sup>1</sup> Bâtiment Basse Consommation.

<sup>2</sup> Très Haute Performance Énergétique.

<sup>3</sup> Haute Qualité Environnementale.

<sup>4</sup> Entreprise de Taille Intermédiaire.



questionnaires de satisfaction », constate Marie Balmain. La part des sites labellisés a progressé pour chacune des marques. À ce jour, 19 Domaines Center Parcs sont certifiés ISO14001, 39 sites Pierre & Vacances et Maeva (dont 100 % des Villages Clubs en métropole et 100 % des Résidences à la campagne) et les 4 Domaines Center Parcs français sont labellisés Clef Verte. Par ailleurs, 93 % des logements livrés cette année ont été certifiés (ou sont en cours de certification) BBC<sup>1</sup>, THPE<sup>2</sup> ou HQE<sup>3</sup>. Enfin, 17 appartohotels Adagio (soit près de 60 %), sont certifiés Écolabel Européen - Services d'hébergement touristique.

#### UNE OFFRE DE SÉJOUR AXÉE SUR L'INTERACTION AVEC LA NATURE

La stratégie Développement Durable du Groupe concerne également l'offre commerciale. « Les nouveaux projets doivent non seulement être exemplaires en matière de performances, mais également être porteurs de sens et d'une vision positive de l'écologie, en lien avec la nature et la valorisation des territoires », affirme Thierry Hellin, DGA.

À ce titre, Villages Nature a signé en 2013 un partenariat avec *Bioregional*, qui en fait l'un des membres du réseau international des *One Planet Communities*. Ce partenariat constitue la garantie de bonne mise en œuvre des engagements de réduction de l'empreinte écologique du projet à chaque phase de son cycle de vie. Villages Nature est l'un des premiers projets privés accrédités par le Programme des Nations Unies pour l'Environnement dans

#### FOCUS

### REPORTING EXTRA-FINANCIER

Les efforts menés pour renforcer le reporting extra-financier portent leurs fruits. Pour la 5<sup>e</sup> année consécutive, le Groupe fait partie des 70 entreprises ETI<sup>4</sup> retenues dans l'indice Gaïa pour ses performances extra-financières et augmente de 4 points sa note. Il devient également éligible au registre d'investissement Ethibel EXCELLENCE, sa performance RSE étant jugée meilleure que la moyenne de son secteur (note C).

le cadre du Partenariat Mondial pour le Tourisme Durable. De plus, le nouveau Center Parcs du Bois aux Daims, dans le département de la Vienne, axé sur l'interaction avec l'animal, offrira à ses hôtes la possibilité de découvrir et d'observer, les animaux des forêts européennes. Les liens créés avec les animaux seront une occasion de partager en famille des expériences privilégiées et de porter un regard nouveau et plus respectueux sur la faune.

#### SENSIBILISER LES CLIENTS AUX ENJEUX DE LA PLANÈTE

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'est engagé depuis plusieurs années dans une démarche de sensibilisation de ses clients, en particulier les plus jeunes, aux enjeux du développement durable.





**PRÈS DE  
20 000  
ENFANTS**

*séjournant dans  
les sites du Groupe  
en 2013-2014  
ont été sensibilisés  
aux enjeux du  
développement durable.*

En 2013-2014, au sein des Villages Clubs Pierre & Vacances et des Résidences Clubs Maeva, des animations Eco'lidays, incarnées par la mascotte Happyz, sont proposées dans le cadre des clubs enfants et des activités (spectacles, quiz interactif, balades nature, etc.) sont destinées aux familles.

À Center Parcs, les enfants de 4 à 12 ans sont sensibilisés à la protection de la nature en participant aux ateliers « Quand j'serai grand... » déclinés sur les Domaines en France, Belgique, Pays-Bas et Allemagne sous la forme de : « Quand j'serai grand, j'serai gardien de la forêt... fermier... jardinier ».

En partenariat avec la LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux – représentant en France de *BirdLife international*), le Center

Parcs des Trois Forêts a lancé « Exploration Nature », une nouvelle activité en projet pilote encadrée par deux animateurs nature et basée sur l'observation des oiseaux et la science participative avec le relevé des espèces sur site. C'est un moyen ludique pour les vacanciers de découvrir la forêt du Domaine.

#### DES PARTENARIATS ANCRÉS DANS LES TERRITOIRES

Participer au dynamisme économique local constitue par ailleurs un élément majeur de la démarche Développement Durable du Groupe. Dans une optique d'ancrage territorial et d'optimisation des retombées économiques, le Groupe développe une politique de partenariats locaux dès les phases de construction. 71 % des marchés du chantier du Center Parcs du Bois aux Daims, dans la Vienne, ont été attribués à des entreprises du département ou de la région.

Par ailleurs, pour répondre aux besoins des vacanciers en quête d'authenticité et de découverte du territoire, les sites nouent des partenariats avec les acteurs du tourisme local. Par exemple, les Villages Clubs Pierre & Vacances proposent d'aller à la rencontre des artisans locaux et de découvrir des produits du terroir issus de productions locales dans le cadre d'un nouveau partenariat avec « Rendez-vous chez nous ».

L'offre « Center Parcs Excursions » permet aux vacanciers de réserver des sorties et excursions auprès de partenaires régionaux situés à proximité des Domaines : visites guidées des hauts lieux touristiques locaux, monuments historiques, expositions, parcs d'attractions...

#### FOCUS

### KID'S CLIMATE CONFERENCE : LES ENJEUX DU CHANGEMENT CLIMATIQUE



En septembre 2014, Center Parcs a organisé la 3<sup>e</sup> édition de la Kid's Climate Conference au Domaine néerlandais Het Heijderbos, en partenariat avec la fondation

*Missing Chapter*, présidée par la princesse néerlandaise Laurentien van Oranje, Eneco et le WWF Pays-Bas. L'objectif est de sensibiliser les plus jeunes aux enjeux du changement climatique à travers des ateliers et des activités artistiques. Ainsi, plus de 100 enfants ont réfléchi à des solutions pour préserver l'environnement. Un recueil de propositions a été remis à la délégation du gouvernement néerlandais en charge du développement durable. Deux nouvelles éditions sont prévues en 2015, en France et en Allemagne.



## RESPONSABILITÉ SOCIALE

# UNE POLITIQUE "RH GROUPE" EN MARCHÉ

*La cohérence européenne des Ressources Humaines du Groupe est l'objectif atteint au terme de l'exercice.*

**L**a Direction Ressources Humaines du Groupe a pris un nouvel élan en intégrant le Comité Exécutif Groupe et en participant aux Comités de Direction de chaque marque. La création d'une fonction RH pan-européenne, rassemblant 14 nationalités, accompagne la recherche d'une vision transverse des enjeux et des valeurs.

### L'HUMAIN AU CŒUR DE LA PERFORMANCE

« Durant l'exercice 2013-2014, nos priorités ont porté sur la gestion de la performance des collaborateurs, la gestion des talents, l'établissement d'un modèle emploi et le développement d'une culture Groupe », explique Loïc Delboubé, Directeur Ressources Humaines Groupe. Le travail mené a notamment permis la définition et le déploiement de politiques RH harmonisées à un niveau Groupe, mais tenant compte des cultures propres à chaque pays et à chaque marque. Il s'agit de donner des référentiels communs à plusieurs leviers RH : le processus d'intégration des nouveaux embauchés, l'évaluation de la performance des collaborateurs avec la création d'un nouveau support, une gestion des talents lancée en priorité en direction des recrutements de profils digitaux pour accompagner la transformation numérique du

# 12 400

### SALARIÉS

*soit 8 000 ETP  
(Équivalent Temps Plein)*

Groupe. La Direction Ressources Humaines a également ouvert à tous les employés l'enquête « Happy@work », visant à mesurer leur bien-être et leur engagement au travail, et à créer un maillage RH le plus fin possible. « Nos axes de travail en 2015 sont la campagne de recrutement majeure du Center Parcs viennois, la gestion ajustée de nos emplois dans le cadre d'une flexibilité responsable et la poursuite de la mise en place d'une politique de formation Groupe, résume Loïc Delboubé. Mettre l'humain au cœur de la performance nécessite une vraie politique de la cohérence ».

### FOCUS

## CRÉATION DE 600 EMPLOIS DANS LA VIENNE

Le Center Parcs, le Domaine du Bois aux Daims, dont l'ouverture est prévue en été 2015, créera 600 nouveaux emplois, dont 85 % en CDI. Pour mener cette opération de recrutement, la Direction Ressources Humaines a noué un partenariat public-privé avec le Pôle Emploi de Loudun, le Conseil général de la Vienne et le Conseil régional du Poitou-Charentes. Après des réunions publiques qui ont permis de rencontrer près de 3 500 personnes, la campagne de recrutement a été lancée en septembre 2014. Elle a drainé 5 000 candidatures. Le recrutement s'est opéré selon la MRS (méthode de recrutement par simulation), qui privilégie les habiletés aux diplômes. 80 candidats internes ont d'ores et déjà été reçus.

Cette page est laissée intentionnellement blanche

# LE GROUPE

## PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>RAPPORT DE GESTION DU GROUPE</b>   | <b>30</b> |
| Présentation des activités et des résultats du Groupe sur l'exercice 2013/2014  | 31        |
| Gestion des risques   | 48        |
| Perspectives d'avenir   | 54        |
| Informations sur les questions sociales, environnementales et sociétales  | 55        |
| Rapport de l'organisme tiers indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées figurant dans le rapport de gestion | 75        |
| <b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS</b>  | <b>78</b> |
| Compte de résultat consolidé  | 78        |
| État du résultat global   | 79        |
| Bilan consolidé   | 80        |
| Tableau des flux de trésorerie consolidé  | 81        |
| Tableau de variation des capitaux propres consolidés  | 82        |
| Notes annexes aux comptes consolidés  | 83        |
| Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés   | 144       |



# RAPPORT DE GESTION DU GROUPE



près de **300 SITES**  
à la mer, montagne, campagne  
et au cœur des villes en France  
et en Europe

**47 800**  
APPARTEMENTS

*Crée en 1967, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est le leader européen du tourisme de proximité. L'originalité de son business modèle repose sur la complémentarité de ses deux métiers : le développement immobilier et l'exploitation d'un parc touristique de près de 48 000 appartements et maisons en France et en Europe.*

*Le groupe développe des concepts de vacances et de loisirs innovants, permettant d'offrir une gamme évolutive d'expériences vacances dans des sites remarquables, à la mer, à la montagne, à la campagne ou au cœur des villes, avec des marques reconnues – Pierre & Vacances, Maeva, Center Parcs, Sunparks et Aparthotels Adagio®.*



# PRÉSENTATION DES ACTIVITÉS ET DES RÉSULTATS DU GROUPE SUR L'EXERCICE 2013/2014

## FAITS MARQUANTS

### Gouvernance

Le 20 octobre 2014, Gérard Brémond, Président du Groupe, a repris les fonctions de Directeur Général, le plan stratégique Win entrant en phase de réalisation opérationnelle.

Pour poursuivre le développement de la croissance des activités touristiques, Martine Balouka-Vallette est nommée Directrice Générale du Tourisme Pierre & Vacances et Center Parcs, avec pour conséquence le départ de Françoise Gri en sa qualité de Directrice Générale.

Martine Balouka-Vallette, entrée dans le Groupe en 2002, a assuré avec succès pendant sept ans les missions de Direction Générale du pôle Tourisme de Pierre & Vacances et de Maeva. Puis, elle a initié les activités du Groupe au Maroc. Depuis 2012, elle assure la Direction Générale d'Adagio qui, sous son impulsion, s'est fortement développée notamment à l'international, et a significativement accru ses performances.

Martine Balouka-Vallette rejoint le Comité de Direction Générale du Groupe et le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA.

Gérard Brémond s'appuiera sur le Comité de Direction Générale du Groupe composé des deux Directeurs Généraux Adjoints du Groupe, Patricia Damerval et Thierry Hellin, rejoints par Martine Balouka-Vallette.

### Refinancement global du Groupe

En février 2014, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a procédé :

- ◆ au renouvellement et à la prolongation du crédit syndiqué auprès de ses partenaires bancaires pour un montant de 185 millions d'euros à échéance 2019 (vs. 130 millions d'euros à échéance 2015) ;
- ◆ à l'émission d'ORNANE <sup>(1)</sup> d'un montant de 115 millions d'euros à échéance le 1<sup>er</sup> octobre 2019, ainsi qu'au rachat de 96,5 % du nombre d'OCÉANE <sup>(2)</sup> initialement émis en février 2011 (soit 116,4 millions d'euros).

La mise en place de ces nouveaux financements, à échéance 2019, allonge la maturité moyenne de la dette et renforce la flexibilité financière du Groupe.

### Évolution de l'offre touristique

#### Ouverture de nouvelles résidences

##### *Résidences urbaines :*

Au cours de l'exercice 2013/2014, trois nouvelles résidences Adagio access (Le Havre, Paris Clichy et Paris Reuilly) et une résidence Adagio (Rome) ont ouvert leurs portes.

##### *Résidences Pierre & Vacances en Espagne :*

Au cours de l'exercice 2013/2014, l'offre touristique s'est enrichie en Espagne avec l'exploitation de 6 nouvelles résidences, sur la Costa Blanca, la Costa Del Sol, aux Baléares et en Tarragone.

#### Renforcement du label Pierre & Vacances premium

Au cours de l'exercice 2013/2014, le label Pierre & Vacances premium a renforcé sa présence en France et aux Antilles avec l'ouverture d'une nouvelle résidence à Roquebrune Cap Martin et la transformation de 5 résidences Pierre & Vacances en Pierre & Vacances premium : Biarritz, Cannes-Mandelieu, Île de Ré, Douarnenez et Sainte-Anne en Guadeloupe (pour une partie du village).

#### Développement du 5<sup>e</sup> Center Parcs français dans le département de la Vienne

L'exercice 2013/2014 a été marqué par :

- ◆ l'avancée des travaux de construction ;
- ◆ le 28 août 2014, la signature de la vente d'un bloc de 117 cottages à Groupama Gan Vie pour un montant de 35,0 millions d'euros HT ;
- ◆ le 5 septembre 2014, la réservation d'un bloc de 53 cottages par La Française (pour le compte de l'Erafp <sup>(3)</sup> pour un montant de 14,9 millions d'euros HT. La vente de ce bloc a été signée le 20 octobre 2014.

Le niveau de réservations sur ce programme atteint 97 % (en y incluant les réservations des investisseurs particuliers).

La spécificité de ce village repose sur son concept d'accueil d'animaux sauvages, domestiques et en semi-liberté.

Ce 5<sup>e</sup> Center Parcs français ouvrira en juin 2015.

#### Signature des accords de financement de la première tranche de Villages Nature

Le 25 mai 2014, le Groupe et Euro Disney S.C.A ont annoncé la signature des accords de financement de la première tranche de la Phase 1 de Villages Nature, avec le concours d'investisseurs institutionnels ainsi que, chacun pour une part minoritaire, des groupes Pierre & Vacances-Center Parcs et Euro Disney S.C.A. La signature de ces accords enclenche le démarrage des travaux de construction de la première tranche, avec une ouverture prévisionnelle au public en 2016.

Les investissements relatifs aux équipements récréatifs de la première tranche (916 cottages et appartements) sont assurés par un groupement d'investisseurs institutionnels. Les cottages et appartements sont principalement cédés en bloc à une société foncière, pour être revendus à des investisseurs individuels. D'ores et

(1) Obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes.

(2) Obligations convertibles en actions nouvelles et/ou existantes.

(3) Établissement de retraite additionnelle de la Fonction publique.

déjà, plus de 230 cottages et appartements ont été commercialisés auprès de particuliers, et 30 en bloc auprès d'un investisseur institutionnel.

## Projets de développement de Center Parcs en France

### Projet de réalisation d'un Center Parcs dans le département de l'Isère

Les recours déposés par l'association opposée au projet et qui concernaient l'autorisation de défrichement et le permis de construire se sont tous soldés par des décisions de validation définitive du Conseil d'État. Par ailleurs au cours de l'exercice 2013/2014, les services de l'État ont validé les dossiers au titre de la « loi sur l'eau » et des « espèces protégées ». Ainsi le Préfet de l'Isère a signé début octobre 2014 les arrêtés relatifs à ces dernières demandes, permettant le démarrage des premiers travaux.

Les opposants ont déposé en novembre des recours contre ces nouvelles autorisations devant le Tribunal Administratif de Grenoble visant, dans un premier temps, la suspension des travaux (procédure de référé). Les opérations de défrichement du terrain ont néanmoins pu débuter le 20 octobre 2014, mais l'exécution des travaux a été retardée par ces actions judiciaires et l'occupation illégale du site. L'ouverture au public, prévue pour l'été 2017, risque d'être décalée à 2018.

### Projet de développement de deux Center Parcs midsize

Le 28 mars 2014, le Groupe a annoncé le projet de développement de deux Center Parcs d'un concept nouveau avec un ensemble d'hébergements touristiques de 400 cottages situés dans le Jura et en Saône-et-Loire. Ils représentent un investissement de 170 millions d'euros HT par domaine. Les équipements seront financés par une SEM dont la majorité du capital devrait être détenue par les Départements et les Régions concernées. Les cottages seront cédés à des investisseurs particuliers et institutionnels. Des premiers accords ont été formalisés avec les collectivités territoriales et les premières études environnementales et urbanistiques engagées.

L'ouverture de ces deux villages est programmée pour 2019.

Par ailleurs un autre projet sur ce nouveau « modèle » est à l'étude en Lot-et-Garonne, et le Conseil Général a délibéré favorablement sur cette opportunité en s'engageant à constituer une SEM qui se portera acquéreur des équipements centraux de telle sorte que les recherches et les premières études ont pu être engagées.

## Désengagement de résidences en fin de bail

Au cours de l'exercice 2014, le Groupe s'est désengagé de l'exploitation de 4 résidences déficitaires en fin de bail, en Méditerranée et dans les Alpes, et de 4 résidences/parcs résidentiels Adagio access (à Divonne Les Bains, Lyon et Nantes).

## CHIFFRE D'AFFAIRES DU GROUPE

Sur l'ensemble de l'exercice (du 1<sup>er</sup> octobre 2013 au 30 septembre 2014), le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 1 415,4 millions d'euros, en progression de près de 9 % par rapport à 2012/2013.

| (en millions d'euros)                            | 2013/2014      | 2012/2013<br>à données<br>comparables (*) | Évolution<br>à données<br>comparables | 2012/2013      |
|--|----------------|---|---------------------------------------|----------------|
| <b>Tourisme</b>                                  | <b>1 141,1</b> | <b>1 131,3</b>                            | <b>+ 0,9 %</b>                        | <b>1 137,0</b> |
| dont chiffre d'affaires de location              | 763,0          | 753,9                                     | + 1,2 %                               | 753,4          |
| Pierre & Vacances Tourisme Europe <sup>(1)</sup> | 590,4          | 598,6                                     | - 1,4 %                               | 598,6          |
| Center Parcs Europe <sup>(2)</sup>               | 550,7          | 532,6                                     | + 3,4 %                               | 538,4          |
| <b>Développement immobilier</b>                  | <b>274,4</b>   | <b>169,7</b>                              | <b>+ 61,7 %</b>                       | <b>169,7</b>   |
| <b>TOTAL EXERCICE</b>                            | <b>1 415,4</b> | <b>1 301,0</b>                            | <b>+ 8,8 %</b>                        | <b>1 306,7</b> |

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

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

(\*) Après reclassements d'homogénéisation.

**Le chiffre d'affaires des activités touristiques** s'élève à 1 141,1 millions d'euros, en croissance de près de 1 % par rapport à l'exercice précédent, le Groupe démontrant une nouvelle fois la résilience de ses activités touristiques et l'attractivité de son offre. Le Groupe surperforme un marché touristique en France en baisse de - 4 % sur l'été (en nombre de visiteurs).

**Le chiffre d'affaires de location** est en hausse de + 1,2 % (+ 1,6 % corrigé des effets offre), tirée par une croissance du nombre de nuitées vendues (+ 2,3 %), les prix moyens de vente nets affichant un retrait de - 1,1 %, imputable à la hausse de la TVA en France depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Les taux d'occupation sont en progression sur les deux pôles (Pierre & Vacances Tourisme Europe et Center Parcs Europe), avec une croissance moyenne de + 5,7 % à 70 % contre 67 % en 2012/2013.

La clientèle internationale est en progression sensible, représentant 55 % du chiffre d'affaires de location du Groupe en 2013/2014, contre 53 % en 2012/2013.

◆ **Pierre & Vacances Tourisme Europe** réalise un chiffre d'affaires de 590,4 millions d'euros, dont 405,9 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, quasi-stable par rapport à l'exercice précédent et en croissance de + 2,5 % à périmètre constant. La croissance de la clientèle étrangère, représentant 40,5 % du chiffre d'affaires du pôle contre 38,5 % en 2012/2013, a permis de compenser le recul de la clientèle française :

- les résidences urbaines affichent une croissance de + 3,5 %, et de + 2,4 % hors effet offre (incidence positive de l'exploitation de nouvelles résidences, partiellement compensée par le désengagement en fin de bail de 4 résidences en 2013/2014 et de 5 résidences au cours de l'exercice 2012/2013) ;
  - le chiffre d'affaires réalisé par les sites montagne est en retrait de - 1,3 % mais progresse de + 5,6 % retraits des pertes de stocks liées à la politique de renouvellement des baux et aux désengagements de certaines résidences ;
  - l'activité est en croissance en Espagne (+ 5,1 %) et aux Antilles (+ 3,6 %), mais est en retrait sur le littoral français, pénalisé par un effet offre négatif (désengagement d'un site méditerranéen en 2013/2014, cession du Village Maeva de Camargue en mai 2013 et pertes de baux). À périmètre constant, le chiffre d'affaires de la destination mer (France, Espagne et Antilles) est en progression de + 1,0 %.
- ◆ **Center Parcs Europe** réalise un chiffre d'affaires de 550,7 millions d'euros, dont 357,1 millions d'euros de chiffre d'affaires de location, en progression de 2,9 %.

La progression du chiffre d'affaires concerne les villages allemands (+ 2,4 % hors Bostalsee) et néerlandais (+ 2,9 %), l'activité des villages français affichant un retrait de 1,3 % essentiellement lié à la baisse des prix moyens de vente nets (effet hausse de la TVA en France).

**Le chiffre d'affaires des activités immobilières** atteint 274,4 millions d'euros, contre 169,7 millions d'euros en 2012/2013, soit une progression de 61,7 %.

Il bénéficie notamment de la contribution des Center Parcs de la Vienne (101 millions d'euros) et de Bostalsee (20 millions d'euros), de Villages Nature (15 millions d'euros), du programme de Deauville (14 millions d'euros) et des programmes Senioriales (60 millions d'euros).

Les **réservations immobilières** enregistrées à date auprès des investisseurs particuliers se poursuivent (une centaine de lots par mois) dans une conjoncture immobilière difficile. Elles représentent un chiffre d'affaires de 234 millions d'euros, porté à 291 millions d'euros en y incluant les réservations auprès d'institutionnels (ventes en bloc de cottages du Center Parcs de la Vienne).

## ACTIVITÉS TOURISTIQUES

### Indicateurs clés

| (en millions d'euros)  | 2013/2014        | 2012/2013<br>à données<br>comparables | Évolution<br>à données<br>comparables | 2012/2013        |
|--|------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
| <b>Chiffre d'affaires</b>                                      | <b>1 141,1</b>   | <b>1 131,3</b>                        | <b>+ 0,9 %</b>                        | <b>1 137,0</b>   |
| dont location  | 763,0            | 753,9                                 | + 1,2 %                               | 753,4            |
| dont activités de services <sup>(1)</sup>                      | 378,1            | 377,4                                 | + 0,2 %                               | 383,6            |
| <b>Prix Moyen de Vente (PMV) net <sup>(2)</sup> (en euros)</b> | <b>612</b>       | <b>618</b>                            | <b>- 1,1 %</b>                        | <b>618</b>       |
| <b>Semaines vendues</b>  | <b>1 246 813</b> | <b>1 218 722</b>                      | <b>+ 2,3 %</b>                        | <b>1 218 722</b> |
| <b>Taux d'occupation</b>                                       | <b>70,3 %</b>    | <b>66,6 %</b>                         | <b>+ 5,7 %</b>                        | <b>66,6 %</b>    |

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

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

◆ **Le nombre de semaines vendues** est en hausse de + 2,3 %, dans un contexte économique européen tendu, particulièrement en France, et en dépit de la réduction du stock commercialisé.

Le **taux d'occupation moyen** est supérieur à 70 %, en progression de + 5,7 % par rapport à l'exercice précédent.

◆ Le retrait des **prix moyens de vente nets** (- 1,1 %) est imputable à la hausse de la TVA en France de 7 % à 10 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Retraité de cet effet, les prix moyens de ventes nets sont en croissance de + 0,5 %.

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

|                        | Pierre & Vacances<br>Tourisme Europe |                                       | Center Parcs Europe |                                       | Total     |                                       |
|------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------|---------------------------------------|
|                        | 2013/2014                            | 2012/2013<br>à données<br>comparables | 2013/2014           | 2012/2013<br>à données<br>comparables | 2013/2014 | 2012/2013<br>à données<br>comparables |
| France                 | 59,5 %                               | 61,5 %                                | 28,4 %              | 29,0 %                                | 44,9 %    | 46,5 %                                |
| Pays-Bas               | 7,8 %                                | 6,6 %                                 | 27,0 %              | 27,7 %                                | 16,8 %    | 16,3 %                                |
| Allemagne              | 2,8 %                                | 3,1 %                                 | 25,6 %              | 24,6 %                                | 13,5 %    | 13,0 %                                |
| Belgique               | 3,0 %                                | 3,2 %                                 | 13,6 %              | 13,7 %                                | 7,9 %     | 8,0 %                                 |
| Royaume-Uni            | 5,1 %                                | 5,0 %                                 | 2,0 %               | 1,7 %                                 | 3,6 %     | 3,5 %                                 |
| Espagne                | 2,8 %                                | 2,5 %                                 |                     |                                       | 1,5 %     | 1,4 %                                 |
| Russie & Pays de l'Est | 2,8 %                                | 2,9 %                                 |                     |                                       | 1,5 %     | 1,6 %                                 |
| Italie                 | 1,8 %                                | 1,7 %                                 |                     |                                       | 1,0 %     | 0,9 %                                 |
| Scandinavie            | 1,3 %                                | 1,6 %                                 | 0,3 %               | 0,3 %                                 | 0,8 %     | 1,0 %                                 |
| Suisse                 | 1,1 %                                | 1,1 %                                 |                     |                                       | 0,6 %     | 0,6 %                                 |
| Autres                 | 12,0 %                               | 10,8 %                                | 3,1 %               | 3,0 %                                 | 7,9 %     | 7,2 %                                 |

La part du chiffre d'affaires de location réalisé avec des clientèles étrangères a progressé sur l'exercice 2013/2014, représentant 55,1 % des ventes, contre 53,5 % en 2012/2013, compensant le retrait de la part des clientèles françaises, de 46,5 % à 44,9 % en 2013/2014.

Les clientèles étrangères sont principalement composées de Néerlandais (16,8 %), d'Allemands (13,5 %) et de Belges (7,9 %), du fait notamment de l'implantation de Center Parcs Europe au Pays-Bas (8 villages), en Allemagne (5 villages avec la livraison de Bostalsee à l'été 2013) et en Belgique (6 villages, dont 4 Sunparks) mais aussi de la part croissante de ces clientèles sur le pôle Pierre & Vacances en France.

## Caractéristiques du parc touristique exploité au 30 septembre 2014

### Répartition par marque/label

|                      | Pierre &<br>Vacances <sup>(1)</sup> | Maeva <sup>(2)</sup> | PV<br>Premium <sup>(3)</sup> | Adagio | Pierre &<br>Vacances<br>Europe | Center<br>Parcs<br>Sunparks | Center<br>Parcs<br>Europe | Total   |
|----------------------|-------------------------------------|----------------------|------------------------------|--------|--------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------|
| Résidences/Villages  | 141                                 | 25                   | 23                           | 83     | 272                            | 19                          | 23                        | 295     |
| Appartements/maisons | 19 276                              | 1 845                | 2 690                        | 9 297  | 33 108                         | 12 945                      | 14 693                    | 47 801  |
| Lits                 | 96 373                              | 7 605                | 14 896                       | 25 169 | 144 043                        | 64 608                      | 74 101                    | 218 144 |

(1) 20 126 appartements et 100 621 lits y compris activité de commercialisation.

(2) 5 649 appartements et 26 627 lits y compris activité de commercialisation.

(3) 2 707 appartements et 14 981 lits y compris activité de commercialisation.

Le parc touristique exploité par le Groupe au 30 septembre 2014 est en baisse de 1 449 appartements par rapport au 30 septembre 2013. Cette diminution est principalement liée :

- ◆ aux désengagements en fin de bail de résidences PV (- 664 appartements, dont - 415 appartements en Espagne), Adagio access (- 488 appartements) et Maeva (- 320 appartements) ;
- ◆ aux pertes de baux sur les marques Pierre & Vacances (près de - 1 000 appartements) et Maeva (- 125 appartements) ;

- ◆ que compensent partiellement l'incidence de l'ouverture de 6 résidences en Espagne (+ 637 appartements), de 4 nouvelles résidences Adagio (+ 443 appartements) et de la résidence PV premium à Roquebrune (+ 70 appartements).

À noter également sur l'exercice le transfert de 388 appartements PV sous le label premium et le transfert de 272 appartements de la marque Maeva vers la marque Pierre & Vacances.

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

|                       | Pierre & Vacances<br>Europe | Center Parcs<br>Europe | Total         |
|-----------------------|-----------------------------|------------------------|---------------|
| France métropolitaine | 28 575                      | 3 439                  | 32 014        |
| Antilles françaises   | 851                         | -                      | 851           |
| Pays-Bas              | -                           | 5 370                  | 5 370         |
| Belgique              | 250                         | 3 074                  | 3 324         |
| Allemagne             | 367                         | 2 810                  | 3 177         |
| Suisse                | 280                         | -                      | 280           |
| Italie                | 124                         | -                      | 124           |
| Espagne               | 2 428                       | -                      | 2 428         |
| UK                    | 126                         | -                      | 126           |
| Autriche              | 107                         | -                      | 107           |
| <b>TOTAL</b>          | <b>33 108</b>               | <b>14 693</b>          | <b>47 801</b> |

Au 30 septembre 2014, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs exploite 69 % de ses sites en France, où il propose de multiples destinations : Alpes du Nord, Pyrénées, Côte d'Azur, littoral Atlantique et Manche, Provence, villes, Antilles françaises. En Europe, le Groupe est

également présent aux Pays-Bas (11,2 % du parc), en Belgique (6,9 %) et en Allemagne (6,6 %) au travers de villages Center Parcs et Sunparks, et dans d'autres pays européens (Suisse, Angleterre, Italie), au travers de ses résidences Adagio.

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

|                     | Pierre & Vacances<br>Tourisme Europe | %            | Center Parcs<br>Europe | %            | Total         | %            |
|---------------------|--------------------------------------|--------------|------------------------|--------------|---------------|--------------|
| Personnes physiques | 28 679                               | 86,7 %       | 3 375                  | 23,0 %       | 32 054        | 67,0 %       |
| <i>Baux</i>         | 28 153                               |              | 3 375                  |              | 31 528        |              |
| <i>Mandat</i>       | 526                                  |              | 0                      |              | 526           |              |
| Institutionnels     | 4 244                                | 12,8 %       | 11 318                 | 77,0 %       | 15 562        | 32,6 %       |
| <i>Baux</i>         | 3 148                                |              | 11 318                 |              | 14 466        |              |
| <i>Mandat</i>       | 1 096                                |              | 0                      |              | 1 096         |              |
| Groupe              | 185                                  | 0,5 %        | 0                      | 0,0 %        | 185           | 0,4 %        |
| <b>TOTAL</b>        | <b>33 108</b>                        | <b>100 %</b> | <b>14 693</b>          | <b>100 %</b> | <b>47 801</b> | <b>100 %</b> |

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

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

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

◆ **En mandat**, le mandataire (société du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) est prestataire de services facturés des honoraires de gestion et de commercialisation. Les résultats d'exploitation sont acquis au propriétaire (le mandant). Dans certains cas, le Groupe

garantit au propriétaire un résultat minimum, les excédents par rapport à ce minimum faisant l'objet d'une répartition entre les deux parties. Ce mode de gestion sera développé dans les années à venir pour certains sites lors des échéances de baux.

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

Au niveau du Groupe, 67 % des appartements exploités sont détenus par des personnes physiques, 32,6 % par des institutionnels, le solde, 0,4 %, restant la propriété du Groupe à fin septembre 2014.

Sur Pierre & Vacances Tourisme Europe dont l'essentiel du parc touristique est en France, 86,7 % des appartements appartiennent à des personnes physiques, 12,8 % à des institutionnels et seulement 0,5 % sont provisoirement détenus en stock par le Groupe (appartements dans la résidence de Manilva en Espagne).

Sur Center Parcs Europe, 77 % du patrimoine appartient à des investisseurs institutionnels. Les cottages détenus par des personnes physiques sont principalement situés dans les domaines français, soit :

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

À noter également 395 cottages détenus par des investisseurs particuliers dans le nouveau domaine de Bostalsee en Allemagne.

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

### Pierre & Vacances Tourisme Europe

Le chiffre d'affaires de location est quasi-stable (- 0,3 %) par rapport à l'exercice précédent.

Cette évolution est liée à :

- ◆ une progression du nombre de nuitées vendues (+ 0,4 %), dans un contexte d'offre en baisse de - 7,4 % ;
- ◆ que compense la diminution du prix moyen de vente net (- 0,6 %), à 563 euros par semaine.

Le taux d'occupation s'élève à 69,1 %, en progression de + 7,6 % par rapport à l'exercice précédent (64,3 %), avec un niveau particulièrement élevé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre (80,6 %).

La croissance est tirée par les clientèles étrangères (+ 5,1 %), compensant le retrait des clientèles françaises.

Les ventes réalisées sur les sites en ligne progressent de + 0,8 %, avec une part croissante des Tour Opérateurs en ligne, qui représentent désormais 17,2 % des ventes contre 15,6 % en 2012/2013.

### Mer

Le chiffre d'affaires des sites mer est en retrait de - 3,3 %, traduisant une diminution du nombre de nuitées vendues de - 2,2 % principalement liée aux pertes de baux dans le cadre des renouvellements, et un retrait des prix moyens de vente nets de - 1,2 %, lié à la hausse de la TVA en France à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014.

À périmètre constant, le chiffre d'affaires est en croissance de + 1,1 %.

### Montagne

Le chiffre d'affaires de la destination montagne est en retrait de - 1,3 %, pénalisé par une réduction du nombre d'appartements commercialisés (pertes de baux et désengagements de résidences déficitaires).

À périmètre constant, la destination est en croissance de + 5,6 %.

Les taux d'occupation sont en forte progression, atteignant près de 78 % sur l'ensemble de l'exercice contre 72 % en 2012/2013. Les prix moyens de vente nets sont également en croissance (+ 1,4 %).

### Villes

Le chiffre d'affaires progresse de + 3,5 %, tiré par une hausse du nombre de nuitées vendues (+ 4,4 %), les prix moyens de vente nets étant en retrait de - 0,9 %.

L'effet offre est positif (+ 1,1 %), l'incidence de l'ouverture d'une nouvelle résidence Adagio à Rome et de 3 résidences Adagio access (Le Havre, Paris Clichy et Paris Reuilly) faisant plus que compenser la perte de stock liée au désengagement de 4 résidences/parcs résidentiels Adagio access (à Divonne Les Bains, Lyon et Nantes).

À périmètre constant, le chiffre d'affaires de location est en progression de 2,4 %.

### Antilles

Le chiffre d'affaires des Antilles progresse de + 3,6 %, tiré par une hausse des prix moyens de vente nets (+ 2,7 %) et du nombre de nuitées vendues (+ 0,9 %).

## Évolutions à données comparables

| Nombre d'appartements | 2013/2014     | 2012/2013     | Évolutions     |
|-----------------------|---------------|---------------|----------------|
| Mer                   | 16 276        | 16 798        | - 522          |
| Montagne              | 6 684         | 7 585         | - 901          |
| Villes                | 9 297         | 9 465         | - 168          |
| Antilles              | 851           | 851           | 0              |
| <b>TOTAL</b>          | <b>33 108</b> | <b>34 699</b> | <b>- 1 591</b> |

| Chiffre d'affaires de location (en millions d'euros) | 2013/2014    | 2012/2013    | Évolutions     |
|--|--------------|--------------|----------------|
| Mer  | 153,8        | 159,2        | - 3,3 %        |
| Montagne   | 88,5         | 89,6         | - 1,3 %        |
| Villes   | 150,1        | 145,1        | + 3,5 %        |
| Antilles   | 13,5         | 13,0         | + 3,6 %        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>405,9</b> | <b>406,9</b> | <b>- 0,3 %</b> |

| Prix moyens de vente nets (pour une semaine de location) (en euros HT) | 2013/2014  | 2012/2013  | Évolutions     |
|--|------------|------------|----------------|
| Mer  | 530        | 536        | - 1,2 %        |
| Montagne   | 741        | 731        | + 1,4 %        |
| Villes   | 517        | 522        | - 0,9 %        |
| Antilles   | 655        | 638        | + 2,7 %        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>563</b> | <b>567</b> | <b>- 0,6 %</b> |

|              | Nombre de semaines vendues |                |                | Taux d'occupation |               |                |
|--------------|----------------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|
|              | 2013/2014                  | 2012/2013      | Évolutions     | 2013/2014         | 2012/2013     | Évolutions     |
| Mer          | 290 297                    | 296 738        | - 2,2 %        | 62,3 %            | 56,4 %        | + 10,6 %       |
| Montagne     | 119 372                    | 122 688        | - 2,7 %        | 77,7 %            | 72,3 %        | + 7,4 %        |
| Villes       | 290 463                    | 278 137        | + 4,4 %        | 75,5 %            | 73,1 %        | + 3,2 %        |
| Antilles     | 20 589                     | 20 413         | + 0,9 %        | 62,0 %            | 62,3 %        | - 0,5 %        |
| <b>TOTAL</b> | <b>720 721</b>             | <b>717 976</b> | <b>+ 0,4 %</b> | <b>69,1 %</b>     | <b>64,3 %</b> | <b>+ 7,6 %</b> |

## Center Parcs Europe

Le chiffre d'affaires de location progresse de + 2,9 % à données comparables.

Cette évolution est liée à :

- ◆ une progression du nombre de nuitées vendues (+ 5,1 %), dans un contexte d'offre en croissance de + 2,7 % ;
- ◆ que compense partiellement la diminution du prix moyen de vente net (- 2,0 %), à 679 euros par semaine.

Le taux d'occupation s'élève à 72,2 %, en progression de + 2,3 % par rapport à l'exercice précédent (70,6 %), avec un niveau élevé au cours du 4<sup>e</sup> trimestre (82,5 %).

La progression du chiffre d'affaires concerne les villages allemands et néerlandais, l'activité des villages français affichant un retrait essentiellement lié à la baisse des prix moyens de vente nets (effet hausse de la TVA en France).

Les ventes réalisées sur les sites en ligne progressent de + 2,8 %, essentiellement en vente directe (+ 2,3 %).

### Pays-Bas

Le chiffre d'affaires de location progresse de + 2,9 %, à 123,6 millions d'euros.

Dans un marché très concurrentiel, les prix moyens de vente nets ont diminué de - 1,6 %, à 635 euros/semaine. Le taux d'occupation moyen progresse en revanche de + 5,1 %, à 72,8 %.

La croissance est tirée par les clientèles néerlandaises et belges.

La part des ventes directes s'élève à 88 % contre 87 % en 2012/2013. La part des ventes réalisées sur Internet est en ligne avec celle de l'exercice précédent, à 55 %.

### France

Le chiffre d'affaires de location est en retrait de - 1,3 %, essentiellement imputable à la baisse des prix moyens de vente nets de - 3,6 % (incidence de la hausse de la TVA notamment), le nombre de nuitées vendues étant en croissance de + 2,5 %.

Le taux d'occupation moyen est en progression de + 1,8 % à 76 %, avec un taux particulièrement élevé au 4<sup>e</sup> trimestre de l'exercice à 83 %.

Les ventes directes constituent l'essentiel du chiffre d'affaires, représentant 96 % du chiffre d'affaires de location, dont 48 % de ventes en ligne.

### Belgique

L'activité dans les villages belges est en recul de - 2,1 %, lié à une baisse des prix moyens de ventes nets de - 2,5 % imputable aux domaines Sunparks (- 4,3 %).

Le taux d'occupation moyen progresse de 1,1 % à 67,8 % (74,8 % pour les Center Parcs et 62,0 % pour les Sunparks).

La part des ventes directes représente 90 %, comparable à l'exercice précédent.

### Allemagne

Le chiffre d'affaires de location est en hausse de 18,7 %, tirée par l'annualisation de l'activité du nouveau domaine Center Parcs de Bostalsee, ouvert au 1<sup>er</sup> juillet 2013 (11,7 millions d'euros sur l'exercice 2013/2014, contre 3,6 millions d'euros en 2012/2013).

Hors effet périmètre, l'activité des domaines allemands reste en croissance (+ 2,4 %), progression à laquelle l'ensemble des clientèles contribue.

Les ventes directes représentent 87 % du chiffre d'affaires de location de la destination, contre 85 % l'exercice précédent, avec une progression de la part des ventes Internet qui représentent désormais 54 % des ventes.

## Évolutions à données comparables

| Nombre d'appartements | 2013/2014     | 2012/2013     | Évolutions   |
|-----------------------|---------------|---------------|--------------|
| Pays-Bas              | 5 370         | 5 383         | - 13         |
| France                | 3 439         | 3 392         | + 47         |
| Belgique              | 3 074         | 3 127         | - 53         |
| Allemagne             | 2 810         | 2 649         | + 161        |
| <b>TOTAL</b>          | <b>14 693</b> | <b>14 551</b> | <b>+ 142</b> |

| Chiffre d'affaires de location (en millions d'euros) | 2013/2014    | 2012/2013    | Évolutions     |
|--|--------------|--------------|----------------|
| Pays-Bas   | 123,6        | 120,1        | + 2,9 %        |
| France   | 114,4        | 115,8        | - 1,3 %        |
| Belgique   | 59,5         | 60,9         | - 2,1 %        |
| Allemagne  | 59,7         | 50,1         | + 18,8 %       |
| <b>TOTAL</b>   | <b>357,1</b> | <b>346,9</b> | <b>+ 2,9 %</b> |

| Prix moyens de vente nets (pour une semaine de location) (en euros HT) | 2013/2014  | 2012/2013  | Évolutions     |
|--|------------|------------|----------------|
| Pays-Bas   | 635        | 646        | - 1,6 %        |
| France   | 878        | 911        | - 3,6 %        |
| Belgique   | 596        | 611        | - 2,4 %        |
| Allemagne  | 588        | 569        | + 3,2 %        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>679</b> | <b>693</b> | <b>- 2,0 %</b> |

|              | Nombre de semaines vendues |                |                | Taux d'occupation |               |                |
|--------------|----------------------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|
|              | 2013/2014                  | 2012/2013      | Évolutions     | 2013/2014         | 2012/2013     | Évolutions     |
| Pays-Bas     | 194 621                    | 185 998        | + 4,6 %        | 72,8 %            | 69,2 %        | + 5,1 %        |
| France       | 130 200                    | 127 071        | + 2,5 %        | 76,0 %            | 74,7 %        | + 1,8 %        |
| Belgique     | 100 116                    | 99 736         | + 0,4 %        | 67,8 %            | 67,1 %        | + 1,1 %        |
| Allemagne    | 101 155                    | 87 941         | + 15,0 %       | 71,2 %            | 72,2 %        | - 1,4 %        |
| <b>TOTAL</b> | <b>526 092</b>             | <b>500 746</b> | <b>+ 5,1 %</b> | <b>72,2 %</b>     | <b>70,6 %</b> | <b>+ 2,3 %</b> |



## DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Le chiffre d'affaires est en forte progression à 274,4 millions d'euros en 2013/2014, à comparer à 169,7 millions d'euros en 2012/2013. Les principaux développements contributeurs sont les nouveaux Center Parcs situés dans la Vienne en France (100,9 millions d'euros) et Bostalsee en Allemagne (20,4 millions d'euros),

le nouveau programme de Villages Nature (15,3 millions d'euros), les programmes Pierre et Vacances de Deauville (14,0 millions d'euros) et Flaine (13,9 millions d'euros) et les programmes des Senioriales (60,2 millions d'euros).

### Répartition du chiffre d'affaires immobilier 2013/2014 par programme

(en millions d'euros)

| Neuf                              | Rénovation               |
|-----------------------------------|--------------------------|
| CP Vienne                         | CP Hauts de Bruyères     |
| 100,9                             | 2,2                      |
| Bostalsee                         | Biarritz                 |
| 20,4                              | 0,8                      |
| Villages Nature                   | <b>TOTAL RÉNOVATION</b>  |
| 15,3                              | <b>3,0</b>               |
| Deauville                         |                          |
| 14,0                              |                          |
| Flaine                            |                          |
| 13,9                              |                          |
| CP Moselle 3                      |                          |
| 10,3                              |                          |
| Colmar                            |                          |
| 5,8                               |                          |
| Nancy                             |                          |
| 4,0                               |                          |
| Manilva                           |                          |
| 3,5                               |                          |
| Autres                            |                          |
| 2,4                               |                          |
| <b>TOTAL NEUF</b>                 |                          |
| <b>190,5</b>                      |                          |
| Neuf Les Senioriales              | Autres Pierre & Vacances |
|                                   | 20,7                     |
| Charleval                         |                          |
| 9,2                               |                          |
| Izon                              |                          |
| 8,0                               |                          |
| Marseille en Ville                |                          |
| 6,1                               |                          |
| Moins en Ville                    |                          |
| 6,1                               |                          |
| Pringy                            |                          |
| 5,6                               |                          |
| Bracieux                          |                          |
| 4,1                               |                          |
| Cavillargues                      |                          |
| 3,1                               |                          |
| Emerainville en Ville             |                          |
| 2,7                               |                          |
| La Celle                          |                          |
| 2,6                               |                          |
| Autres                            |                          |
| 12,7                              |                          |
| <b>TOTAL NEUF LES SENIORIALES</b> | <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>     |
| <b>60,2</b>                       | <b>274,4</b>             |

**Le chiffre d'affaires des programmes neufs (y compris Les Senioriales)** est en forte croissance à 250,7 millions d'euros contre 139,6 millions d'euros en 2012/2013. Y contribuent principalement les programmes suivants :

- ◆ le programme du nouveau 5<sup>e</sup> Center Parcs français situé dans le nord du département de la Vienne avec 971 unités commercialisées dont la livraison est prévue en décembre 2014 ;
- ◆ le nouveau Center Parcs de Bostalsee situé dans la Sarre en Allemagne avec 500 cottages livré en juillet 2013 ;
- ◆ le programme de Villages Nature (787 unités commercialisées), développé en partenariat avec Euro Disney avec une livraison prévue en juillet 2016 ;
- ◆ l'extension de 59 unités du Center Parcs de Moselle livrées en décembre 2013 ;
- ◆ les programmes en cours de construction de Flaine (119 unités) et de Deauville (133 unités) ;
- ◆ les programmes Les Senioriales avec notamment 6 programmes livrés sur l'exercice (395 unités).

Le **chiffre d'affaires rénovation** (y compris chiffres d'affaires « Autres ») a représenté 8,6 % du chiffre d'affaires du pôle Immobilier de l'exercice 2013/2014 à comparer à 17,7 % en 2012/2013. Cette activité consiste à acquérir, majoritairement auprès d'investisseurs institutionnels, des résidences à localisation privilégiée, puis à les revendre après rénovation à des particuliers.

La principale contribution au chiffre d'affaires rénovation de l'exercice a concerné le site Center Parcs des Hauts de Bruyères en Sologne (350 unités rénovées en 2011/2012).

Le **chiffre d'affaires « Autres »** qui s'élève à 20,7 millions d'euros sur l'exercice 2013/2014, à comparer à 15,8 millions d'euros en 2012/2013, est principalement composé des honoraires de commercialisation hors Groupe et des reprises de fonds de concours des programmes immobiliers déjà livrés.

## Livraisons de l'exercice 2013/2014

|                                     | Neuf (N)<br>Rénovation (R) | Nombre de<br>logements<br>2013/2014 | Nombre de<br>logements<br>2012/2013 |
|-------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Le Havre                            | N                          |                                     | 111                                 |
| <b>TOTAL MANCHE</b>                 |                            | <b>0</b>                            | <b>111</b>                          |
| Biarritz                            | R                          |                                     | 93                                  |
| <b>TOTAL ATLANTIQUE</b>             |                            |                                     | <b>93</b>                           |
| <b>TOTAL MER</b>                    |                            | <b>0</b>                            | <b>204</b>                          |
| Avoriaz (Amara+Crozats)             | N                          |                                     | 104                                 |
| <b>TOTAL MONTAGNE</b>               |                            | <b>0</b>                            | <b>104</b>                          |
| Moselle 3                           | N                          | 59                                  |                                     |
| <b>TOTAL CENTER PARCS FRANCE</b>    |                            | <b>59</b>                           | <b>0</b>                            |
| Bostalsee                           | N                          |                                     | 500                                 |
| <b>TOTAL CENTER PARCS ALLEMAGNE</b> |                            | <b>0</b>                            | <b>500</b>                          |
| Saint Avertin                       | N                          |                                     | 64                                  |
| Bassan                              | N                          |                                     | 67                                  |
| Juvignac                            | N                          |                                     | 67                                  |
| Saint Laurent de la Prée            | N                          |                                     | 51                                  |
| Pont Aven                           | N                          |                                     | 46                                  |
| La Celle                            | N                          | 47                                  |                                     |
| Pringy                              | N                          | 68                                  |                                     |
| Marseille                           | N                          | 89                                  |                                     |
| Bracieux                            | N                          | 48                                  |                                     |
| Charleval                           | N                          | 65                                  |                                     |
| Mions                               | N                          | 78                                  |                                     |
| <b>TOTAL LES SENIORIALES</b>        |                            | <b>395</b>                          | <b>295</b>                          |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                |                            | <b>454</b>                          | <b>1 103</b>                        |

## Réservations immobilières (TTC)

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

Le volume d'affaires immobilier Groupe et hors Groupe (montant des réservations TTC signées pendant l'exercice, net des annulations au cours de la même période) s'établit à 291,4 millions d'euros, correspondant à 1 301 réservations, à comparer à 418,3 millions d'euros en 2012/2013.

Ce volume d'affaires intègre 60,0 millions d'euros TTC de ventes en bloc de cottages du Center Parcs Vienne auprès d'investisseurs institutionnels français (Groupama, Groupe la Française).

Hors ventes en bloc, le montant des réservations est de 234,4 millions d'euros, correspondant à 1 095 unités réservées, soit une centaine de lots par mois.

## Réservations immobilières (TTC)

|   | 2013/2014      | 2012/2013      | Évolutions      |
|---|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Neuf</b>                               |                |                |                 |
| Réservations (en millions d'euros)        | 177,3          | 311,7          | - 43,1 %        |
| Nombre d'appartements                     | 689            | 1 140          | - 39,6 %        |
| Prix moyen (en euros)                     | 257 329        | 273 421        | - 5,9 %         |
| <b>Revente <sup>(1)</sup></b>             |                |                |                 |
| Réservations (en millions d'euros)        | 40,6           | 52,6           | - 22,8 %        |
| Nombre d'appartements                     | 270            | 342            | - 21,1 %        |
| Prix moyen (en euros)                     | 150 370        | 153 801        | - 2,2 %         |
| <b>Senioriales</b>                        |                |                |                 |
| Réservations (en millions d'euros)        | 73,5           | 54,0           | 36,1 %          |
| Nombre d'appartements                     | 342            | 231            | 48,1 %          |
| Prix moyen (en euros)                     | 214 912        | 233 766        | - 8,1 %         |
| <b>Total</b>                              |                |                |                 |
| <b>RÉSERVATIONS (en millions d'euros)</b> | <b>291,4</b>   | <b>418,3</b>   | <b>- 30,3 %</b> |
| <b>NOMBRE D'APPARTEMENTS</b>              | <b>1 301</b>   | <b>1 713</b>   | <b>- 24,1 %</b> |
| <b>PRIX MOYEN (en euros)</b>              | <b>223 982</b> | <b>244 191</b> | <b>- 8,3 %</b>  |

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

**Principaux stocks d'appartements en cours de commercialisation au 30 septembre 2014 :**

| Programmes par destination           | Neuf/Rénovation | Date de livraison             | Nombre d'unités | % réservé   |
|--------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|-------------|
| <b>Manche</b>                        |                 |                               |                 |             |
| Deauville Presqu'île de la Touques   | N               | Décembre 2016                 | 133             | 25 %        |
| <b>Atlantique</b>                    |                 |                               |                 |             |
| Biarritz                             | R               | Avril 2013                    | 93              | 100 %       |
|                                      |                 |                               | <b>226</b>      | <b>56 %</b> |
| <b>Mer</b>                           |                 |                               |                 |             |
| Avoriaz Amara                        | N               | Décembre 2012                 | 104             | 99 %        |
| Flaine Hélios                        | N               | Décembre 2014                 | 116             | 84 %        |
|                                      |                 |                               | <b>220</b>      | <b>91 %</b> |
| <b>Montagne</b>                      |                 |                               |                 |             |
| CP Sologne 2B                        | R               | Juin 2012                     | 168             | 95 %        |
| CP Moselle - Lorraine extension 3    | N               | Décembre 2013                 | 59              | 100 %       |
| CP Vienne                            | N               | Décembre 2014                 | 971             | 93 %        |
|                                      |                 |                               | <b>1 198</b>    | <b>94 %</b> |
| <b>Center Parcs</b>                  |                 |                               |                 |             |
| Colmar                               | N               | Juin 2015                     | 96              | 99 %        |
|                                      |                 |                               | <b>96</b>       | <b>99 %</b> |
| <b>Villes</b>                        |                 |                               |                 |             |
| Villages Nature 1                    | N               | Juillet 2016                  | 787             | 27 %        |
|                                      |                 |                               | <b>787</b>      | <b>27 %</b> |
| <b>Villages Nature</b>               |                 |                               |                 |             |
| Manilva                              | N               | Décembre 2008 et<br>Mars 2009 | 328             | 45 %        |
| Bostalsee                            | N               | Juillet 2013                  | 500             | 78 %        |
| Marrakech                            | N               | Décembre 2015                 | 114             | 32 %        |
|                                      |                 |                               | <b>942</b>      | <b>61 %</b> |
| <b>International</b>                 |                 |                               |                 |             |
| <b>TOTAL (HORS LES SENIORIALES)</b>  |                 |                               | <b>3 469</b>    | <b>67 %</b> |
| <b>Senioriales Nord - Nord Ouest</b> |                 |                               | <b>518</b>      | <b>56 %</b> |
| <b>Senioriales Sud - Ouest</b>       |                 |                               | <b>390</b>      | <b>69 %</b> |
| <b>Senioriales Sud - Est</b>         |                 |                               | <b>704</b>      | <b>81 %</b> |
| <b>TOTAL SENIORIALES</b>             |                 |                               | <b>1 612</b>    | <b>70 %</b> |
| <b>TOTAL GROUPE</b>                  |                 |                               | <b>5 081</b>    | <b>68 %</b> |

## PRÉSENTATION DES RÉSULTATS DU GROUPE

### Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant de l'exercice 2013/2014 est en forte progression, à + 12,2 millions d'euros, à comparer à + 2,7 millions d'euros sur l'exercice précédent. L'EBITDA s'élève à 56,9 millions d'euros, en croissance de 13 %.

| (en millions d'euros)  | 2013/2014     | 2012/2013<br>pro forma (*) |
|--|---------------|----------------------------|
| EBITDA <sup>(1)</sup>  | 56,9          | 50,4                       |
| Dotations aux amortissements et provisions nettes des reprises | - 44,7        | - 47,7                     |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>                           | <b>+ 12,2</b> | <b>+ 2,7</b>               |
| Marge opérationnelle   | + 0,9 %       | + 0,2 %                    |

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

(\*) Incidence de l'application de la norme IAS 19 révisée relative aux indemnités de départ à la retraite : + 0,1 million d'euros sur le ROC (dotations aux amortissements et provisions) et le résultat net de l'exercice 2012/2013.

### Résultat opérationnel courant du Tourisme

| (en millions d'euros)                | Tourisme     |                        |
|--------------------------------------|--------------|------------------------|
|                                      | 2013/2014    | 2012/2013<br>pro forma |
| Chiffre d'affaires                   | 1 141,1      | 1 137,0                |
| <b>Résultat opérationnel courant</b> | <b>- 6,9</b> | <b>- 12,3</b>          |
| Marge opérationnelle                 | - 0,6 %      | - 1,1 %                |

Le résultat opérationnel des activités touristiques est de - 6,9 millions d'euros, en progression de + 44 % par rapport à l'exercice précédent.

Il bénéficie notamment de la croissance de l'activité (+ 5 millions d'euros) avec des marges impactées par les surcoûts liés au raccourcissement des durées de séjours (- 2,5 millions d'euros), des économies de coûts des structures (+ 9 millions d'euros) ainsi que de

la réduction de la charge de loyers lors des renouvellements de baux (+ 10 millions d'euros, en ligne avec les prévisions).

Ces gains font plus que compenser l'évolution des charges liée à l'inflation (estimée à - 12 millions d'euros), le coût du déploiement de la D.I.O.S.I. <sup>(4)</sup> et des charges de maintenance renforcées (- 4 millions d'euros).

### Résultat opérationnel courant du développement immobilier

| (en millions d'euros)                | Développement immobilier |                        |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                      | 2013/2014                | 2012/2013<br>pro forma |
| Chiffre d'affaires                   | 274,4                    | 169,7                  |
| <b>Résultat opérationnel courant</b> | <b>19,1</b>              | <b>14,9</b>            |
| Marge opérationnelle                 | 6,9 %                    | 8,8 %                  |

La contribution des activités de développement immobilier s'élève à 19,1 millions d'euros, en croissance de + 28 % par rapport à l'exercice précédent.

Il représente une marge de 7 % sur le chiffre d'affaires réalisé, conforme aux prévisions.

(4) Direction de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information, en charge de la transformation des processus et modes opératoires du Groupe.

## Résultat net

| (en millions d'euros)  | 2013/2014     | 2012/2013<br>pro forma |
|--|---------------|------------------------|
| Chiffre d'affaires   | 1 415,4       | 1 306,7                |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>   | <b>+ 12,2</b> | <b>+ 2,7</b>           |
| Résultat financier   | - 18,3        | - 16,2                 |
| Impôts   | - 7,2         | - 0,9                  |
| <b>Résultat net courant <sup>(1)</sup></b>                                     | <b>- 13,4</b> | <b>- 14,4</b>          |
| Autres charges et produits opérationnels nets d'impôts <sup>(2)</sup>          | - 13,5        | - 33,1                 |
| Rachat OCÉANE  | - 4,2         |                        |
| Autres   | - 9,3         |                        |
| Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence                | -             | + 0,1                  |
| <b>RÉSULTAT NET</b>  | <b>- 26,9</b> | <b>- 47,5</b>          |
| Variation de juste valeur de l'ORNANE  | + 3,6         | -                      |
| Résultat net après prise en compte de la variation de juste valeur de l'ORNANE | - 23,3        | - 47,5                 |
| Part du groupe   | - 23,4        | - 47,6                 |
| Participations ne donnant pas le contrôle                                      | + 0,1         | + 0,1                  |

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

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

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

- ◆ 4,2 millions d'euros de coûts liés au rachat, en février 2014, de 96,5 % du nombre d'OCÉANE initialement émis en février 2011 (soit 116,4 millions d'euros) ;
- ◆ 5 millions d'euros de coûts de restructuration ;

- ◆ 2 millions d'euros de coûts de fermeture dans le cadre de la poursuite du désengagement du Groupe de sites déficitaires (représentant une contribution nette négative de près de - 2,5 millions d'euros en 2013/2014).

Après prise en compte de la variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE (produit de 3,6 millions d'euros), **le résultat net est de - 23,3 millions d'euros, en forte amélioration par rapport à l'exercice précédent (- 47,5 millions d'euros en 2012/2013).**

## INVESTISSEMENT ET STRUCTURE FINANCIÈRE

### Principaux flux de trésorerie

Avant flux affectés au financement, le Groupe génère une trésorerie positive de + 13,6 millions d'euros sur l'exercice, conduisant à une réduction de la dette nette, à comparer à un besoin de trésorerie de - 65,8 millions d'euros en 2012/2013.

Cette évolution résulte :

- ◆ de la ressource de trésorerie dégagée sur l'exercice par la variation du besoin en fonds de roulement, principalement liée aux encaissements d'appels de fonds sur les programmes immobiliers vendus ;
- ◆ d'une croissance de la capacité d'autofinancement, liée à l'amélioration des performances opérationnelles et à une forte baisse des coûts de restructuration.

## Tableau synthétique des flux de trésorerie

(en millions d'euros)

|  | 2013/2014     | 2012/2013      |
|--|---------------|----------------|
| Capacité d'autofinancement (après intérêts financiers et impôts) | + 25,2        | - 11,3         |
| Variation du besoin en fonds de roulement                        | + 24,0        | - 41,8         |
| <b>Flux provenant de l'activité</b>                              | <b>+ 49,2</b> | <b>- 53,1</b>  |
| Investissements nets liés à l'exploitation                       | - 24,5        | - 20,1         |
| Investissements nets financiers                                  | - 11,0        | + 7,4          |
| <b>Flux affectés aux investissements</b>                         | <b>- 35,5</b> | <b>- 12,7</b>  |
| <b>Flux de trésorerie opérationnels</b>                          | <b>+ 13,6</b> | <b>- 65,8</b>  |
| Acquisitions et cessions d'actions propres                       | - 0,1         | - 0,1          |
| Dividendes versés  | 0             | 0              |
| Variation des emprunts et des dettes diverses                    | - 26,4        | - 40,3         |
| <b>Flux affectés au financement</b>                              | <b>- 26,5</b> | <b>- 40,4</b>  |
| <b>Variation de la trésorerie</b>                                | <b>- 12,9</b> | <b>- 106,2</b> |

**L'exploitation des activités touristique et immobilière du Groupe génère au cours de l'exercice 2013/2014 une ressource de trésorerie de + 49,2 millions d'euros, contre un besoin de financement de - 53,1 millions d'euros en 2012/2013.**

Cette évolution positive résulte de :

- ◆ **la ressource de trésorerie dégagée par la variation du besoin en fonds de roulement** (+ 24,0 millions d'euros, à comparer à - 41,8 millions sur l'exercice précédent). Cette amélioration est notamment liée aux encaissements d'appels de fonds sur les programmes immobiliers vendus (Center Parcs de la Vienne, Villages Nature, extension du Center Parcs en Moselle...), permettant de recouvrer une partie des avances en fonds propres investies au cours des exercices précédents ;
- ◆ **une hausse de la capacité d'autofinancement** (+ 25,2 millions d'euros contre - 11,3 millions d'euros en 2012/2013), liée à :
  - une trésorerie positive et en croissance par rapport à l'exercice précédent générée par l'activité courante de + 40,5 millions d'euros (à comparer à + 20,8 millions d'euros en 2012/2013),
  - des coûts exceptionnels bien inférieurs à ceux enregistrés l'exercice précédent (- 15,3 millions en 2013/2014, dont - 4,2 millions d'euros de coûts de rachat des Océane, contre - 32,1 millions d'euros en 2012/2013).

**Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement** s'établissent à - 35,5 millions d'euros et concernent principalement :

- ◆ **les investissements réalisés sur les sites dans le cadre de l'exploitation touristique** pour 17,5 millions d'euros, dont :
  - 10,2 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des villages Center Parcs Europe, dont 3,2 millions d'euros sur les villages néerlandais, 2,8 millions d'euros sur les villages belges, 2,5 millions d'euros sur les villages français et 1,7 million d'euros sur les villages allemands,
  - 7,3 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les marques de Pierre & Vacances Tourisme Europe, dont 1 million d'euros pour la rénovation du village de

Sainte-Anne en Guadeloupe (montée en gamme d'une partie du village - création de quartiers premium) ;

- ◆ **les investissements réalisés dans le cadre de la poursuite du déploiement de systèmes informatiques** pour 7,8 millions d'euros (logiciel de pricing, sites web, système de réservation, CRM, Planet), nets de la trésorerie dégagée sur la cession de certains actifs informatiques préfinancés par le Groupe pour un montant de 1,1 million d'euros ;
- ◆ **la participation du Groupe à hauteur de 37,5 %** dans le capital de la société ayant acquis en bloc 783 cottages et appartements du projet **Villages Nature**, soit un investissement de 7,5 millions d'euros ;
- ◆ une augmentation de capital de la filiale SDRT-Immo au Maroc pour 2,6 millions d'euros.

**La diminution de 26,4 millions d'euros des emprunts et dettes financières diverses** (hors découverts bancaires) au 30 septembre 2014 par rapport au 30 septembre 2013 correspond principalement à :

- ◆ l'amortissement, pour 4,5 millions d'euros, de la dette *Corporate* souscrite par le Groupe en février 2014 (montant initial de 45 millions d'euros amortissable linéairement sur 5 ans) ;
- ◆ l'amortissement annuel des dettes financières correspondant aux contrats de location financement pour 5,2 millions d'euros ;
- ◆ le remboursement de crédits d'accompagnement immobilier sur le nouveau Center Parcs de Bostalsee pour un montant de 11,2 millions d'euros et sur les programmes Les Senioriales pour un montant net de - 3,3 millions d'euros, liés à l'avancement de la commercialisation.

À noter l'incidence du refinancement global du Groupe réalisé au mois de février 2014 :

- ◆ renouvellement du crédit syndiqué (incidence nette des frais d'émission d'emprunts de 41,2 millions d'euros) en refinancement du solde de l'ancienne dette *Corporate* souscrite en juin 2010 (30 millions d'euros au 31 décembre 2013) ;
- ◆ émission d'ORNANE (incidence nette de 111,1 millions d'euros) et remboursement anticipé de 96,5 % des Océane émis en février 2011 (incidence de - 116,3 millions d'euros).

## Évolution de la structure du bilan

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

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

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

La propriété de ces actifs garantit au Groupe la pérennité de son exploitation sur les sites concernés. À noter cependant que, sur Center Parcs, les baux conclus avec des institutionnels sont « triple nets » : les investissements sur les équipements centraux et les cottages sont à la charge du Groupe.

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

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

**Les programmes neufs** présentent les caractéristiques financières suivantes :

- ◆ concernant chaque nouvelle résidence, mobilisation de fonds propres correspondant à environ 10 % du prix de revient HT ;
- ◆ mise en place de crédits d'accompagnement affectés opération par opération, dont l'utilisation est maximale avant la régularisation des réservations chez le notaire ;

- ◆ poids relatif important des postes de besoin en fonds de roulement du bilan (clients, stocks d'encours, comptes de régularisation). Les ventes régularisées chez le notaire et non encore reconnues en résultat sont enregistrées au bilan dans les passifs courants. Parallèlement, les dépenses encourues sur ces mêmes opérations sont enregistrées en stock d'encours. Le chiffre d'affaires et les marges de l'activité de promotion immobilière sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Le taux d'avancement utilisé correspond à la multiplication du pourcentage d'avancement des travaux avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire. Le mode de commercialisation (vente en état futur d'achèvement), les contraintes de précommercialisation que s'impose le Groupe avant de lancer les travaux, ainsi que la politique foncière (acquisition de terrains après obtention de permis de construire définitifs), garantissent des niveaux faibles de stocks de foncier et de produits finis.

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

**L'activité immobilière de rénovation** se traduit par une dégradation temporaire du besoin en fonds de roulement. Dans le cadre de cette activité, le Groupe acquiert, généralement auprès d'investisseurs institutionnels, des résidences existantes afin de les rénover et les revendre à des personnes physiques selon les formules traditionnelles de ventes du Groupe. La détention du foncier et des murs de ces résidences, pendant la période de rénovation, se traduit par un accroissement des stocks qui pèse temporairement sur le besoin en fonds de roulement, jusqu'à la livraison aux propriétaires personnes physiques.

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

**Les flux de trésorerie générés par l'activité du Groupe en 2013/2014 ont permis de maintenir une structure financière solide.** Au 30 septembre 2014, le niveau du ratio dette nette bancaire/fonds propres part du groupe s'établit à 44 %, niveau équivalent à celui de l'exercice précédent.



## Bilan simplifié

| (en millions d'euros)                                   | 30/09/2014   | 30/09/2013<br>pro forma (*) | Variations    |
|---|--------------|-----------------------------|---------------|
| Écarts d'acquisition                                    | 156,4        | 156,4                       | -             |
| Immobilisations nettes                                  | 458,4        | 470,9                       | - 12,5        |
| BFR et autres   | 63,1         | 87,3                        | - 24,3        |
| <b>TOTAL EMPLOIS</b>                                    | <b>677,9</b> | <b>714,6</b>                | <b>- 36,7</b> |
| Fonds propres   | 373,6        | 396,9                       | - 23,3        |
| Provisions pour risques et charges                      | 30,6         | 34,5                        | - 3,9         |
| Endettement financier net                               | 273,7        | 283,1                       | - 9,4         |
| <i>dont dette bancaire nette</i>                        | 166,0        | 173,5                       | - 7,5         |
| <i>dont engagements de loyers – Équipements Ailette</i> | 107,7        | 109,6                       | - 1,9         |
| <b>TOTAL RESSOURCES</b>                                 | <b>677,9</b> | <b>714,6</b>                | <b>- 36,7</b> |

(\*) Retraité de l'incidence de la première application de la norme IAS 19 révisée :

- hausse des provisions pour engagements de retraite de 9 397 milliers d'euros ;
- hausse des impôts différés actifs nets associés pour un montant de 2 386 milliers d'euros ;
- diminution des capitaux propres consolidés pour un montant de 7 011 milliers d'euros.

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

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

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

**La diminution des immobilisations nettes** (- 12,5 millions d'euros) provient principalement :

- ◆ des dotations aux amortissements et aux provisions de la période (- 47,2 millions d'euros) ;

Déduction faite :

- ◆ des investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique et le développement de nouveaux systèmes IT pour 24,2 millions d'euros ;
- ◆ de l'investissement à hauteur de 7,5 millions d'euros dans le capital de la société ayant acquis en bloc 783 cottages et appartements du projet Villages Nature ;
- ◆ de l'augmentation de capital de la filiale SDRT-Immo au Maroc pour 2,6 millions d'euros.

Les immobilisations nettes au 30 septembre 2014 comprennent :

- ◆ 123,5 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros ;
- ◆ 300,5 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 214,5 millions d'euros et des

villages et résidences des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe pour une valeur nette de 83,8 millions d'euros ;

- ◆ 24,2 millions d'euros d'actifs financiers non courants ;
- ◆ 10,2 millions d'euros de titres mis en équivalence (participation du Groupe dans le capital de la société ayant acquis en bloc des cottages et appartements du projet Villages Nature et augmentation de capital de la filiale SDRT-Immo au Maroc).

**Le montant des capitaux propres** s'élève à 373,6 millions d'euros au 30 septembre 2014 (à comparer à 396,9 millions d'euros au 30 septembre 2013), après prise en compte :

- ◆ du résultat net de la période de - 23,3 millions d'euros (y compris la variation de juste valeur du droit d'attribution d'action de l'ORNANE de + 3,6 millions d'euros) ;
- ◆ de l'incidence, pour la partie optionnelle, du rachat des OCÉANE émises en février 2011 (- 3,2 millions d'euros) ;
- ◆ d'une augmentation des capitaux propres hors résultat d'un montant net de 3,2 millions d'euros liée au traitement en IFRS des écarts actuariels sur engagements de retraite, des stock-options, des actions d'auto-contrôle et des instruments financiers de couverture.

**Le solde des provisions pour risques et charges** s'élève à 30,6 millions d'euros au 30 septembre 2014, contre 34,5 millions d'euros au 30 septembre 2013.

Au 30 septembre 2014, les provisions pour risques et charges s'analysent comme suit :

- ◆ provisions pour pensions et retraites : 22,0 millions d'euros ;
- ◆ provisions pour rénovation : 4,8 millions d'euros ;
- ◆ provisions pour litiges, restructuration et risques divers : 3,8 millions d'euros.

L'endettement net extériorisé par le Groupe au 30 septembre 2014 s'analyse comme suit :

| (en millions d'euros)                              | 30/09/2014   | 30/09/2013   | Variations   |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Endettement brut                                   | 282,3        | 304,6        | - 22,3       |
| Trésorerie (nette des soldes bancaires créditeurs) | - 8,6 (*)    | - 21,5       | + 12,9       |
| <b>Endettement net</b>                             | <b>273,7</b> | <b>283,1</b> | <b>- 9,4</b> |
| dont dette bancaire nette                          | 166,0        | 173,5        | - 7,5        |
| dont engagements de loyers – Équipements Ailette   | 107,7        | 109,6        | - 1,9        |

(\*) Lignes non tirées disponibles : 170 millions d'euros.

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

L'endettement net extériorisé par le Groupe au 30 septembre 2014 (273,7 millions d'euros) correspond principalement :

- ◆ à l'ORNANE émise en février 2014 pour un montant brut de 115 millions d'euros,
- ◆ au solde de l'OCÉANE émise en février 2011, soit un montant de 3,9 millions d'euros ;
- ◆ au capital restant dû (40,5 millions d'euros) de la dette *Corporate* d'un montant initial de 45 millions d'euros, contractée lors du renouvellement du crédit syndiqué en février 2014 et amortissable linéairement sur 5 ans.

Le refinancement de la dette *Corporate* comprend également une ligne de crédit confirmée de 140 millions d'euros (non tirée au 30 septembre 2014).

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

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

– EBITDAR : désigne l'EBITDA augmenté des loyers annuels.

Ce ratio, qui doit être inférieur ou égal à 3,75 au 30/09/2014, est respecté.

- ◆ au montant de la dette financière liée au retraitement des contrats de location financement pour 111,4 millions d'euros dont 107,7 millions d'euros concernent les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac de l'Ailette ;
- ◆ aux crédits d'accompagnement contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 12,2 millions d'euros (concerne principalement des programmes Senioriales au 30 septembre 2014) ;
- ◆ à un montant de découverts nets de trésorerie de 8,6 millions d'euros.

## GESTION DES RISQUES

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a procédé à une revue des facteurs de risques susceptibles d'avoir une incidence négative significative sur ses activités, la rentabilité de celles-ci ou ses résultats.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'identifie pas de risque significatif en dehors de ceux présentés ci-après.

## RISQUES DE MARCHÉ

Les risques de marché (risque de liquidité, risque de taux et risque de change) sont décrits dans la note 22 de l'annexe aux comptes consolidés.

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

et immobilier sur lesquels reposent les deux activités principales du Groupe :

- ◆ **en ce qui concerne l'activité touristique**, celle-ci dispose d'avantages concurrentiels uniques : d'une part elle repose sur un concept de tourisme de proximité au bénéfice d'une clientèle européenne allégeant les charges et aléas inhérents aux coûts énergétiques des transports, d'autre part la diversité des produits, déclinés en 5 marques principales et répartis dans des destinations de premier plan à la mer, à la montagne, en ville et à la campagne principalement sous forme de villages et de résidences répond à une grande diversité de besoins des différentes générations et catégories socioprofessionnelles ;

- ◆ **en ce qui concerne l'activité immobilière**, les mesures mises en place et exposées ci-après limitent la sensibilité des produits immobiliers aux variations du marché immobilier. La commercialisation d'appartements gérés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs assure une rentabilité garantie

aux investisseurs, sur un placement long terme à sous-jacent immobilier, et constitue une alternative de placement sécurisante à des investissements en portefeuille de valeurs immobilières ou mobilières classiques.

## RISQUES PARTICULIERS LIÉS AUX ACTIVITÉS DU GROUPE

### Risques liés à la saisonnalité de l'activité touristique

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

L'activité des résidences et villages exploités sous les marques Pierre & Vacances et Maeva présente un caractère saisonnier marqué. Elle s'articule autour de deux saisons, une saison hiver (de novembre à avril) et une saison été (de mai à octobre) conduisant structurellement à un résultat déficitaire pour la période des deux premiers trimestres de l'exercice. Ainsi, le chiffre d'affaires de location réalisé par ces résidences et villages au cours du premier semestre de l'exercice 2013/2014 n'a représenté que 39 % du chiffre d'affaires de location annuel, alors que les charges fixes d'exploitation (incluant les loyers) sont réparties linéairement sur l'ensemble de l'exercice.

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

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

La saisonnalité des activités touristiques du Groupe s'atténue par ailleurs du fait du développement de l'offre :

- ◆ sur le segment des résidences urbaines (Adagio & Adagio access), ouvertes toute l'année et dont les taux d'occupation sont élevés, avec deux cibles de clientèles complémentaires, affaires en long séjour et tourisme en court séjour ;
- ◆ des villages Center Parcs, chaque domaine bénéficiant d'installations couvertes, permettant ainsi une ouverture tout au long de l'année.

### Risque lié à la cyclicité du marché immobilier

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

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

- ◆ de l'utilisation de formules de vente diversifiées (LMNP, LMP, Censi Bouvard,...) auprès d'investisseurs particuliers en France, qui permettent d'optimiser la rentabilité dont bénéficient les acquéreurs d'appartements dans les résidences grâce aux incitations fiscales ;
- ◆ de l'extension à l'Allemagne, aux Pays-Bas et à la Belgique de la vente immobilière aux particuliers de cottages Center Parcs ;
- ◆ de la vente « en bloc » de cottages Center Parcs en France auprès d'institutionnels ;
- ◆ de partenariats publics-privés pour le financement des infrastructures et des équipements de loisirs ;
- ◆ d'une diversification de ses investisseurs en terme géographique (anglais, irlandais et espagnols) ;
- ◆ d'une structure de coûts plus flexible avec un recours à des sociétés extérieures pour la construction et les études d'architectes, un renforcement du processus de maîtrise des coûts des développements (extension du périmètre achats à l'immobilier permettant des économies d'échelle).

### Risque de stock

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

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs développe des projets immobiliers selon des règles prudentielles strictes. Pour tout achat de terrain, des autorisations administratives définitives purgées de tout recours sont obtenues, ce qui permet de n'engager que les honoraires nécessaires à l'obtention des permis de construire. Les acquisitions de terrains sont soumises en règle générale à des conditions de précommercialisation supérieure à 50 %.

Ainsi, la politique foncière, le mode de commercialisation (vente en état futur d'achèvement) et les contraintes de précommercialisation que s'impose le Groupe avant de lancer les travaux garantissent une durée limitée de stockage de foncier et de produits finis.

La même logique est applicable aux ventes de biens existants rénovés par le Groupe, dont le risque de stock est atténué par l'exploitation effective de ces biens, générant un revenu locatif même en l'absence de revente.

Le tableau des « Principaux stocks en cours de commercialisation au 30 septembre 2014 » qui figure dans le rapport de gestion indique leur pourcentage de commercialisation. Les programmes sont commercialisés en moyenne, à 67 %.

Grâce à une précommercialisation importante, il reste, en conséquence, peu d'unités non vendues (seul le programme de Manilva en Espagne, particulièrement touché par la crise immobilière, comprend encore 185 appartements non commercialisés, mais ce nombre décroît au fur et à mesure des exercices). Pour écouler celles-ci, le Groupe peut être amené à offrir très ponctuellement quelques avantages aux derniers acquéreurs (paiement des frais de notaire, offre de séjours Pierre & Vacances...) pour finaliser la commercialisation.

## Risque de crédit

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

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

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible car une majorité du chiffre d'affaires hébergement est réalisée par la vente directe (80 % pour l'exercice 2013/2014), mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

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

- ◆ à maintenir un portefeuille diversifié de tour-opérateurs et d'agences de voyages ;
- ◆ à ne travailler qu'avec les acteurs majeurs du marché ;
- ◆ à utiliser les contrats établis par la Direction Juridique assistée de ses conseils et à vérifier la solvabilité des contreparties.

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

## Risque lié aux engagements de loyers

La stratégie du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'étant pas de mobiliser ses fonds propres sur la propriété des murs des résidences touristiques et villages qu'il exploite, il cède ces actifs à des investisseurs particuliers ou institutionnels. Ces ventes s'accompagnent de la signature entre les nouveaux propriétaires des murs et les sociétés d'exploitation touristique du Groupe d'un bail de location d'une durée variant généralement entre 9 et 15 ans. Le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à 2 292 millions d'euros au 30 septembre 2014, soit 1 754 millions d'euros actualisés au taux de 6 % (cf. note 37 de l'annexe aux comptes consolidés – Engagements Hors Bilan).

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

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

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

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

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

- ◆ dès 2013, changement d'indice de référence sur les baux non échus (de l'ICC à l'IRL) pour assurer une cohérence entre l'évolution des performances touristiques et celle des loyers. L'IRL, Indice de Référence des loyers, correspond, depuis la loi en faveur du pouvoir d'achat (février 2008), à la moyenne sur les 12 derniers mois de l'évolution des prix à la consommation hors tabac et hors loyers. Au 30 septembre 2014, seuls 20 % des baux individuels Pierre & Vacances restent indexés sur l'ICC ;
- ◆ lors de la renégociation des baux au moment de leur renouvellement :
  - plafonnement de l'indexation à un maximum annuel de 2 % (appliqué également à tous les nouveaux contrats signés). Cette politique devrait permettre de porter la part plafonnée des loyers versés aux particuliers à plus de 90 % en 2017 (100 % en 2019),
  - maintien ou réduction des loyers en numéraire, en fonction des résidences, avec éventuellement pour compensation pour les propriétaires, l'augmentation de leur occupation,
  - introduction de loyers variables,
  - dans certains cas particuliers, exploitation en mandat et éventuellement désengagement ponctuel de l'exploitation ;
- ◆ activation des échéances triennales pour certaines résidences.

**Ces actions devraient permettre de réduire progressivement la charge de loyers Pierre & Vacances de 67 millions d'euros (indexation comprise <sup>(5)</sup> et hors développement de l'offre), dont 54 millions d'euros entre 2013 et 2017 vs. 46 millions d'euros annoncés précédemment).**

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

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

## RISQUES JURIDIQUES

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

### Risques à caractère général

#### Développement immobilier

##### *Risque lié à la non-obtention des autorisations administratives*

Le risque juridique lié à la non-obtention des autorisations administratives pour les programmes neufs est strictement limité aux coûts d'études préalables, frais de précommercialisation et honoraires internes, étant donné que le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs subordonne l'acquisition des charges foncières à l'obtention de ces mêmes autorisations administratives. S'agissant des programmes en rénovation, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs acquiert des opérations anciennes déjà en exploitation, lesquelles génèrent un revenu en contrepartie du coût de financement de l'acquisition de l'actif. Néanmoins, les délais d'obtention de ces autorisations purgées de tout recours de tiers peuvent ralentir la réalisation et alourdir les coûts de certains programmes immobiliers.

##### *Risque lié aux défauts de construction*

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

##### *Risque lié à la propriété des actifs immobiliers*

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

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

### Gestion et exploitation touristiques

#### *Risques liés à l'exploitation touristique*

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

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

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

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

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

### Risques sociaux

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

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

Ces risques peuvent être considérés comme significatifs notamment dans le domaine de l'activité touristique. En effet, la réalisation d'un

événement peut engendrer au-delà du préjudice direct, une mise en cause de l'image du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs et être susceptible d'impacter négativement ses résultats, ce phénomène pouvant être amplifié par le développement des réseaux sociaux.

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

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

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

## Risques industriels et liés à l'environnement

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

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

## Description des litiges en cours

À la date du 30 septembre 2014, et pour les douze derniers mois, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont le Groupe aurait connaissance qui serait en suspens ou dont il serait menacé) ne présente, ni individuellement, ni au global, de caractère significatif sur la situation financière ou la rentabilité du Groupe.

Chacun des litiges est suivi et analysé par la Direction Juridique du Groupe qui, si besoin avec l'aide d'avocats et d'experts externes, procède à l'évaluation au cas par cas du coût potentiel associé.

Le montant probable du risque ainsi déterminé est provisionné dans les comptes sociaux des différentes entités concernées.

Le montant des provisions pour litiges au 30 septembre 2014 est détaillé en note 18 – Provisions de l'annexe aux comptes consolidés.

## Développement immobilier

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

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

## Gestion et exploitation touristique

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

## Risques d'évolution réglementaire

- ◆ Les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs sont régies par des dispositifs légaux et réglementaires de droit des

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

## Risques informatiques

◆ Les activités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs donnent lieu à un important niveau d'équipement informatique (systèmes centraux, PC, portables, réseaux...) géré de manière centralisée au siège à Paris par la Direction de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information afin de planifier les nécessaires mises à jours et remplacement dus à l'obsolescence des matériels et les développements de nouvelles solutions technologiques indispensables à ses activités. Cette Direction a en charge l'organisation et la sécurisation des systèmes et réseaux de manière à protéger autant que possible les données personnelles et financières du Groupe contre les actes de malveillance et intrusion. À cet effet elle est dotée d'un pôle spécifique Sécurité des Systèmes d'Information et assure la gestion d'un *Disaster Recovery Plan* (DRP) formalisé et testé régulièrement ayant vocation à permettre le redémarrage des applications identifiées comme critiques, dans un délai acceptable, suite à la survenance d'un problème majeur ayant affecté les systèmes.

## Assurances et couverture des risques

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

Le budget global consacré à ces couvertures s'élève à 5 millions d'euros (hors construction) pour l'exercice 2013/2014, il reste stable en termes de volumes de primes et de niveaux de garanties par rapport à l'exercice précédent.

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

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

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

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

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

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

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

En ce qui concerne les risques liés au terrorisme, ceux-ci sont couverts sur une part significative de l'activité touristique du Groupe au travers d'une part du dispositif réglementaire GAREAT (dispositif national français de couverture des actes de terrorisme) pour les sites situés en France (dont les 4 parcs Center Parcs français) et d'autre part d'une couverture d'assurance spécifique sur tous les villages de Center Parcs Europe.

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

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

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

## Contrats importants

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

Les engagements hors bilan sont détaillés dans la note 37 de l'annexe aux comptes consolidés.

## Risque de disparition d'hommes clés

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

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

## PERSPECTIVES D'AVENIR

### LE MARCHÉ ET LA CONCURRENCE

#### Activités touristiques

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

- ◆ Dans le contexte économique actuel, **sa capacité à répondre aux attentes de chacun** est un élément de choix déterminant, notamment en terme :
  - de location meublée (des appartements et maisons prêts à vivre) ;
  - de flexibilité (durée des séjours, jours de départ et d'arrivée) ;
  - de services et d'animation pour tous, et de restauration ;
  - de proximité ;
  - de prix (positionnement tarifaire et prix par personne compétitifs).
- ◆ Les demandes des vacanciers évoluent en fonction des éléments suivants :
  - facteurs démographiques en Europe (augmentation du nombre de seniors, extension du segment « jeunes ») ;
  - facteurs macroéconomiques (explosion des coûts du carburant, pouvoir d'achat en baisse, mondialisation du tourisme), et technologiques (nouveaux usages du web, intermédiaires online...) ;
  - facteurs environnementaux (catastrophes naturelles, prise de conscience collective de valeurs environnementales).

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

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

Au cours de l'exercice 2013/2014, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a réalisé 34 % de ses ventes en direct par Internet.

**Avec 295 sites, 47 800 appartements et 218 000 lits exploités en Europe, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est leader européen du tourisme de proximité.**

- ◆ En France, le Groupe occupe une position de n° 1 sur le marché des résidences de tourisme « loisir » (près de 21 000 appartements pour les marques Pierre & Vacances et Maeva) suivi de Odalys (13 500 appartements), Lagrange (68 établissements), Eurogroup (66 établissements), Goelia (46 établissements). (source KPMG – *L'industrie Hôtelière Française en 2014*).
- ◆ En Europe du Nord, les principaux concurrents de Center Parcs Europe sont Landal Greenparks (65 villages, soit 11 000 cottages aux Pays-Bas, en Belgique, Allemagne, République Tchèque, Autriche et Suisse) et Roompot (près de 100 villages, soit 5 000 cottages aux Pays-Bas, en Allemagne, Danemark et Pologne).
- ◆ Suite à l'acquisition d'Appart'City par le Groupe Park&Suites, le Groupe occupe désormais la 2<sup>e</sup> place sur le marché des résidences urbaines, avec 83 résidences Adagio et Adagio access, soit près de 9 300 appartements, suivi de Residhome/Séjours & Affaires/Relais Spa (6 600 appartements – Groupe Résidétudes), Citadines (3 100 appartements – Groupe Ascott), Résid'hôtel (1 500 appartements) et Odalys (1 500 appartements). (source KPMG – *L'industrie Hôtelière Française en 2014*).

Les résidences urbaines accueillent principalement une clientèle mixte constituée de cadres, consultants et de salariés mais aussi de touristes qui viennent en complément, lorsque la clientèle spécifique d'affaires baisse, en particulier les mois d'été.

#### Immobilier

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

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

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



## UN PLAN STRATÉGIQUE EN ACCÉLÉRATION OPÉRATIONNELLE

Au cours des deux derniers exercices, le Groupe a renforcé son organisation opérationnelle, en améliorant ses processus et modes opératoires et en développant une stratégie marketing et de communication centrée sur le client et sur le numérique.

Le plan stratégique WIN entre désormais en phase d'accélération opérationnelle.

Pour dynamiser la croissance des activités touristiques, Martine Balouka-Vallette, entrée dans le Groupe en 2002 et reconnue pour son expertise du secteur et du management, est nommée Directrice Générale du Tourisme Pierre & Vacances et Center Parcs.

En 2014/2015, le renforcement de l'offre touristique, le développement d'une relation client numérique différenciée et personnalisée et l'efficacité des modes de distribution seront les principaux leviers de la croissance du chiffre d'affaires. Le Groupe intensifiera également sa politique de renouvellement des baux, avec, pour certaines résidences, l'activation des échéances triennales et des propositions de gestion en mandats. La charge de loyers devrait ainsi être réduite de 67 millions d'euros sur la période 2012/2013 à 2018/2019.

L'ensemble de ces actions devrait permettre un retour à la rentabilité opérationnelle des activités touristiques dès 2014/2015 et l'atteinte d'une marge opérationnelle courante de 5 % en 2016/2017.

Parallèlement, le Groupe poursuit son développement immobilier, avec des projets d'envergure sur des marques contributrices pour le dégagement de marges immobilières et pour l'exploitation touristique : Center Parcs, Villages Nature, Adagio, Pierre & Vacances premium. L'un de ses axes majeurs de développement est l'international, principalement les Pays-Bas, la Belgique et l'Allemagne par des ventes à la découpe de Domaines Center Parcs rénovés, et l'Espagne.

Le potentiel d'activités immobilières recensé s'élève à près de 2 milliards d'euros.

Dans un environnement économique européen sans évolution significative, le Groupe devrait ainsi atteindre son **objectif de taux de Résultat Opérationnel Courant/Chiffre d'affaires de 5 % à 6 % à horizon 2017**.

## INFORMATIONS SUR LES QUESTIONS SOCIALES, ENVIRONNEMENTALES ET SOCIÉTALES

### POLITIQUE RSE

En 1967, Gérard Bremond développait à Avoriaz un concept totalement novateur : une station sans voiture et une architecture « mimétique » épousant le décor des montagnes.

Aujourd'hui, plus que jamais, concevoir des sites s'intégrant le mieux possible dans leur environnement naturel et culturel, au moment de leur construction et tout au long de leur exploitation est un élément essentiel et déterminant de la stratégie du Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs. Dans une vision de création de valeur partagée, le Groupe cherche non seulement à réduire son empreinte environnementale et à être un partenaire économique durable pour les territoires mais aussi à agir en employeur responsable. Il ambitionne aussi de développer des projets porteurs de sens qui proposent des expériences nouvelles en lien avec la nature, et offrent une porte ouverte sur les territoires. Les valeurs véhiculées par le développement durable sont ainsi aujourd'hui au cœur du travail mené sur les deux projets phares du Groupe, le Center Parcs du Domaine du Bois aux Daims dans la Vienne et Villages Nature, qui ouvriront respectivement en 2015 et 2016.

**Les axes de travail prioritaires de l'exercice 2013/2014 ont été les suivants :**

- ◆ poursuivre le développement d'une offre de produits touristiques innovants et respectueux des éco-systèmes, tournés vers l'interaction entre les clients et la nature ;
- ◆ conforter la politique engagée d'éco-labellisation des sites ;

- ◆ atteindre les objectifs des différentes directions opérationnelles, notamment en termes de gestion des énergies, de l'eau et des déchets (tels que fixés dans le cadre de la mise en œuvre des plans d'actions « BEST! ») ;

- ◆ renforcer le pilotage des indicateurs extra-financiers (au niveau social et environnemental).

#### Organisation

Tous les métiers du Groupe contribuent à faire progresser la démarche de Responsabilité Sociale au sein de l'entreprise, tant sur l'activité tourisme par l'implication de tous les collaborateurs sur le terrain que par le travail réalisé par les Directions Supports (Maintenance, Rénovation, Qualité, Marketing, Achats...) et les équipes du développement immobilier.

La stratégie RSE du Groupe est définie par la Direction RSE en concertation avec les Directions Opérationnelles. La Direction RSE suit la mise en œuvre des plans d'actions, apporte son soutien aux Directions quand cela est nécessaire et coordonne le reporting extra-financier. Elle participe également aux réflexions sur le développement de nouveaux produits et services. La Direction RSE est rattachée au Directeur Général Adjoint, membre du Comité de Direction Générale du Groupe.

## RESPONSABILITÉ SOCIALE

### Vision et ambition

#### Les Ressources Humaines au cœur de la performance du Groupe

Depuis sa création en 1967, le Groupe présente un *business* modèle spécifique : assurer le financement et la commercialisation de projets immobiliers touristiques, dont certains de grande taille (près de 1 000 unités d'hébergement pour certains domaines Center Parcs), puis leur exploitation. Ce savoir-faire unique, acquis et transmis au fil des ans au sein du Groupe, est un élément constitutif de sa valeur et une garantie du succès de la poursuite de son développement.

L'ensemble des métiers du Groupe, d'une grande diversité, est soutenu par un objectif commun : la satisfaction des clients – internes et externes. Cette satisfaction constitue l'un des socles de la politique de gestion des ressources humaines.

Pour piloter l'ensemble de ce capital humain (la masse salariale représentant le deuxième poste de dépenses du Groupe), la fonction Ressources Humaines (RH) occupe depuis septembre 2013 une nouvelle place au sein du Groupe : elle a intégré le COMEX et les CODIR de chaque marque. Ce nouveau positionnement lui permet de répondre aux besoins des opérationnels, tout en participant aux réflexions relatives aux enjeux *business* et aux challenges de demain.

Après une période de restructuration, un plan de transformation ayant été engagé sur l'exercice 2012/2013, deux enjeux majeurs ont mobilisé la Direction Ressources Humaines (DRH) sur l'exercice 2013/2014 : la maîtrise des coûts salariaux et la mise en place des process au niveau Groupe afin d'accompagner la performance de chacun. L'année a ainsi été marquée par une refonte et un renforcement de l'équipe RH pour constituer une Direction paneuropéenne avec notamment la mise en place de nouvelles expertises (rémunération et avantages sociaux, juridique), et l'adoption de méthodes de travail redéfinies, pour une meilleure efficacité collective.

Les efforts des équipes RH se sont concentrés sur 4 priorités, directement connectées à la vision stratégique du Groupe : gestion de la performance, gestion des talents, modèle emploi et culture du Groupe. Le travail mené a notamment permis la définition et le déploiement de politiques RH du Groupe harmonisées mais tenant compte des spécificités propres à chaque pays et à chaque marque.

#### À propos du rapport social

Pour l'exercice 2013/2014, sauf mention particulière <sup>(6)</sup>, le périmètre des indicateurs englobe l'ensemble des salariés rémunérés par le Groupe, quelle que soit l'activité dont ils dépendent (immobilier ou tourisme) ou la marque (Center Parcs, Sunparks, Pierre & Vacances, Maeva, Adagio, Les Senioriales). Les données concernant les salariés d'Adagio hors France étant collectées et communiquées par le groupe Accor (Adagio étant une joint-venture commune), elles sont exclues du périmètre des indicateurs Groupe. Il en est de même pour les salariés de Pierre et Vacances Maroc. Ces exclusions ne représentent que 1,7 % des effectifs totaux. Par ailleurs, les indicateurs sociaux n'incluent pas les intérimaires.

Afin de fiabiliser le processus de *reporting* social, une équipe projet paneuropéenne a été mise en place au niveau du Groupe au sein de

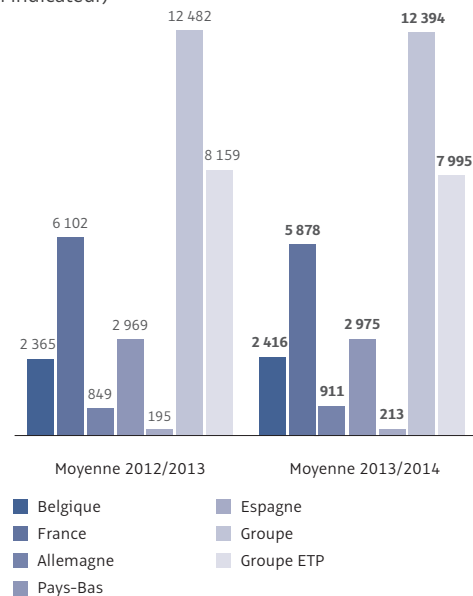
la DRH. Une de ses missions a été de coordonner les pilotes RH situés dans les pays d'implantation du Groupe (France, Belgique, Allemagne, Pays-Bas, Espagne).

L'ensemble des indicateurs sociaux du Protocole a été revu en détail, amélioré si besoin et partagé pour une meilleure appropriation commune. Les améliorations ont porté sur le niveau de précision dans les méthodes de calcul utilisées et dans les définitions, notamment au niveau des effectifs et de l'absentéisme. De nouveaux indicateurs ont été intégrés (effectifs moyens annuels en numéraire et en équivalent temps plein, nombre de recrutements internes et externes, nombre d'entretiens de performance, nombre de réunions dans le cadre du dialogue social). Chaque étape (collecte, consolidation, contrôle, analyse qualitative) a été optimisée afin d'être plus fiable. Cette amélioration est poursuivie notamment au travers de la mise en place d'un *reporting* semestriel.

Les différentes étapes du *reporting* ont également été fiabilisées : harmonisation de la collecte des données sociales, simplification de leur consolidation, de leur contrôle et de leur comparaison aux données N-1.

### Emplois

#### Moyenne annuelle des effectifs en numéraire par pays et moyenne annuelle des effectifs Groupe en numéraire et équivalent temps plein (Nouvel indicateur)

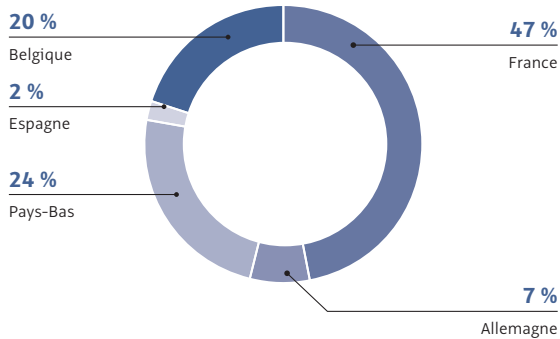


NB : Afin de rendre la comparaison possible d'un exercice à l'autre, les effectifs de la période 2012/2013 ont été recalculés suivant la même méthode que les effectifs de la période 2013/2014.

Par ailleurs, les données ont été extrapolées sur le dernier trimestre 2012 pour Adagio et sur tout l'exercice 2012/2013 pour Les Senioriales, du fait du changement de logiciel de paie pour ces deux entités : reprise des effectifs de janvier 2013 pour le dernier trimestre 2012 pour Adagio et reprise des effectifs de septembre 2013 pour l'exercice 2012/2013 pour Les Senioriales.

(6) Lorsque les données ne sont pas disponibles ou fiables selon la définition du Protocole de reporting du Groupe, le périmètre peut être restreint et ce dernier est alors précisé.

### Répartition de la moyenne des effectifs par pays (Nouvel indicateur)

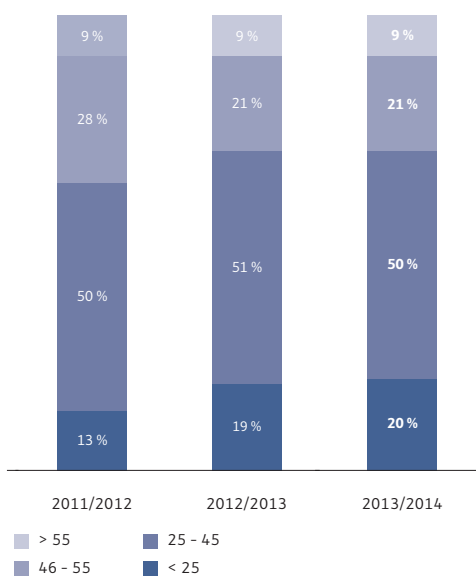


### Effectifs au 30/09

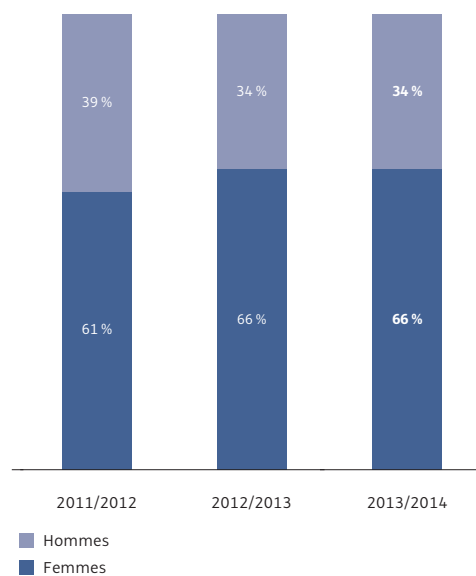
|  | 2011/2012     | 2012/2013     | 2013/2014 <sup>(1)</sup> |
|--|---------------|---------------|--------------------------|
| France                                 | 5 158         | 4 962         | 5 449                    |
| Belgique                               | 2 490         | 2 535         | 2 522                    |
| Pays-Bas                               | 2 994         | 2 963         | 3 004                    |
| Allemagne                              | 822           | 926           | 936                      |
| Espagne                                | 231           | 223           | 272                      |
| <b>TOTAL EN NUMÉRAIRE</b>              | <b>11 695</b> | <b>11 609</b> | <b>12 183</b>            |
| <b>TOTAL EN ÉQUIVALENT TEMPS PLEIN</b> | <b>7 465</b>  | <b>6 994</b>  | <b>7 703</b>             |

(1) L'augmentation est liée notamment au changement de méthode dans la consolidation des effectifs en France. En 2012/2013, l'extraction à partir de l'outil de paie au 30/09/2013 en tant que « photographie » des effectifs n'incluait pas la majeure partie des « extras », traités en décalé sur la paie du mois suivant. À partir de l'exercice 2013/2014 et dans le but d'améliorer les méthodes de comptabilisation, l'historique des modifications qui pouvaient être faites après le 30/09 a été intégré. Par ailleurs, l'activité touristique étant plus faible à la fin du mois de septembre qu'en août par exemple, l'introduction dès cet exercice de la moyenne annuelle des effectifs présentée ci-dessus vise à mieux refléter leur présence au cours de l'année. Ainsi tous les salariés du Groupe présents au 30/09/2014 sont comptabilisés.

### Répartition des effectifs au 30/09 par tranche d'âge



### Répartition des effectifs au 30/09 par sexe



## Les métiers du Groupe

Les métiers du Groupe sont intégralement tournés vers la satisfaction des clients, qu'il s'agisse des clients de l'activité immobilière ou de l'exploitation touristique.

Les différents métiers du Groupe sont les suivants :

- ◆ les métiers en lien avec l'Exploitation Touristique : métiers de l'accueil et de la réception, du technique et de la sécurité, de la propreté, de la piscine, de la Direction des sites et du contrôle d'exploitation, de la restauration (même si peu représentés, car cette activité est majoritairement sous-traitée) ;
- ◆ les fonctions commerciales et la relation clients ;
- ◆ les métiers supports en lien avec la sécurité, la finance, le développement durable, les achats, le juridique, les ressources humaines, l'informatique, etc. ;
- ◆ les métiers rattachés à l'activité de l'Immobilier : développement immobilier et promotion immobilière, commercialisation, gestion immobilière et relation propriétaires.

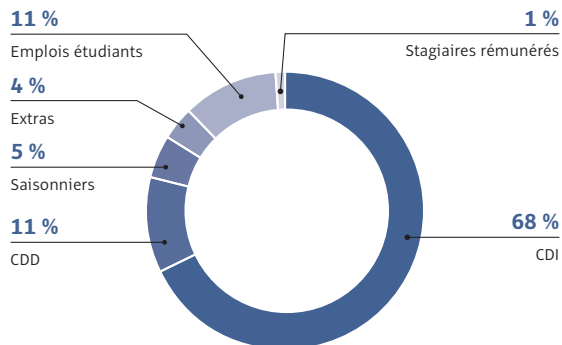
## Le modèle emploi du Groupe

La spécificité de l'activité touristique (par nature saisonnière et rythmée par les vacances scolaires), l'évolution rapide des comportements et des attentes des clients (part croissante des achats sur Internet, de dernière minute, de courts séjours, et des arrivées tout au long de la semaine) et le contexte économique globalement difficile en Europe orientent nécessairement la politique emploi vers plus de flexibilité.

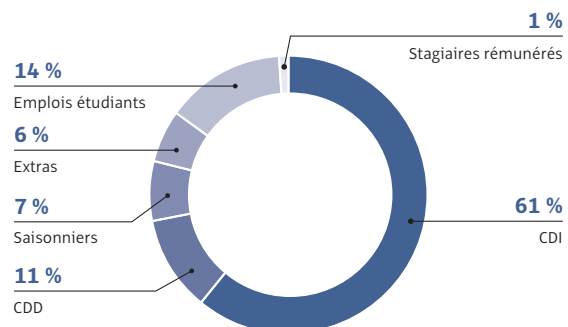
Le recours à certains contrats adaptés (saisonnier, extra, CDD, alternance) permet de compléter les effectifs en CDI et apporte la souplesse nécessaire pour assurer un service de qualité aux clients. Le recours aux contrats saisonniers et aux extras se fait sur une période restreinte (correspondant aux pics de saisonnalité été/hiver) et dans le respect des dispositions légales en vigueur dans chaque pays. Aujourd'hui 39 % des effectifs sont en CDD, contrats saisonniers, extras et emplois étudiants (contrats de professionnalisation, contrats d'apprentissage, ou tout autre contrat d'étudiant selon la spécificité des pays) et stages. L'activité touristique du Groupe lui permet de donner l'accès aux jeunes en recherche d'emplois étudiants à des contrats d'alternance ou stages, en leur proposant des missions adaptées et intéressantes qui augmentent leur employabilité.

## Répartition des effectifs au 30/09 par type de contrat

2012/2013 <sup>(1)</sup>



2013/2014

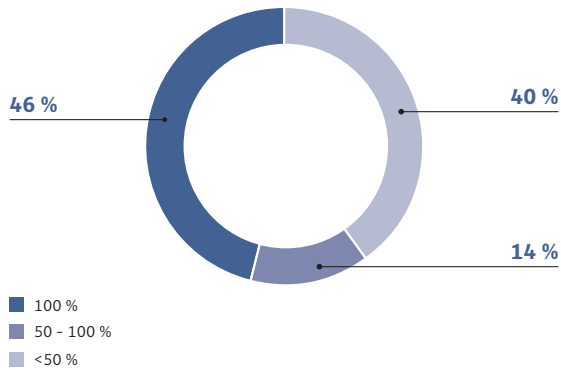


(1) La répartition des contrats en 2012/2013 a été recalculée selon la méthode 2013/2014, pour permettre une comparaison sur les deux exercices.

L'organisation du temps de travail permet également de répondre aux besoins spécifiques de l'exploitation touristique. Ainsi, parmi les salariés en CDI, certains postes sont occupés à temps partiel pour répondre aux nécessités des services (nettoyage par exemple). Ces collaborateurs disposent de l'ensemble des avantages sociaux accordés aux autres collaborateurs du Groupe. La majorité d'entre eux ont, par ailleurs, d'autres employeurs (particuliers ou personnes morales) ce qui leur permet de compléter la durée du travail. Le respect

du temps de travail légal est également une préoccupation importante pour le Groupe. Pour s'en assurer, des audits internes RH sur les sites Pierre & Vacances ont lieu régulièrement et les emplois du temps sont construits et suivis par un spécialiste RH sur les sites Center Parcs. Des informations sur les temps de repos légaux sont régulièrement adressées aux managers français pour rappeler les obligations légales en termes de temps de travail.

## Répartition des effectifs au 30/09/2014 par taux d'activité



En matière de recrutement, un Comité Emploi (au niveau du Groupe et local) a été mis en place afin d'examiner en cohérence l'ensemble des demandes de recrutements en CDI et en CDD de plus de 6 mois. Présidé

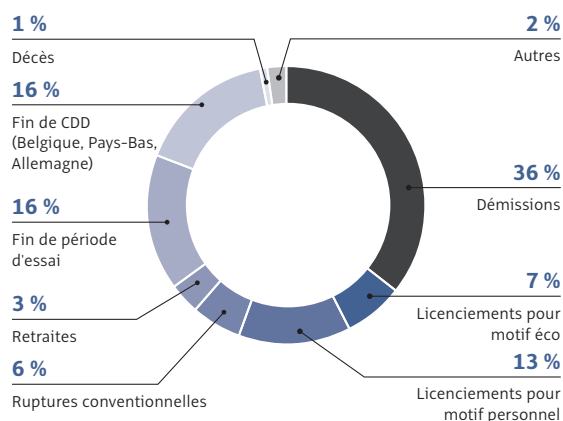
par le DRH Groupe, ce Comité se réunit toutes les semaines (afin de répondre aux besoins opérationnels) et examine ces demandes. Ce processus a permis de sensibiliser chacun sur l'importance d'une gestion proactive des ressources, de limiter les réembauches systématiques suite aux départs des personnes en CDI, et a donné priorité aux candidats en interne pour tout nouveau recrutement. Ainsi, sur la période écoulée, sur 778 recrutements validés par le Comité Emploi Groupe, 31 % d'entre eux se sont faits en interne, privilégiant ainsi la capitalisation de savoir-faire, les compétences et la mobilité au sein du Groupe. Pour les nouveaux collaborateurs, le processus d'intégration Groupe a été revu. Complétant les processus locaux déjà existants, ce programme d'intégration est destiné à mieux accueillir les nouveaux entrants, à leur communiquer l'ensemble des informations utiles sur le Groupe, leur équipe, leur environnement de travail, leur quotidien en entreprise ainsi que leur contact RH.

La politique en matière d'emploi menée par le Groupe a abouti à une baisse significative du taux de rotation qui résulte de la diminution des départs et des entrées (liée directement à la part croissante de recrutements en interne).

| Taux de rotation  | 2011/2012 | 2012/2013 | 2013/2014 |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|
| Nombre d'entrées  | 2 624     | 1 911     | 1 383     |
| Nombre de sorties | 2 579     | 1 906     | 1 748     |
| Taux de rotation  | 27 %      | 18 %      | 16 %      |

Indicateur calculé sur la base des effectifs stables : CDI (France et Espagne), CDI et CDD (Belgique, Pays-Bas, Allemagne), représentant 81 % des effectifs totaux sur l'ensemble de l'année.  
Taux de rotation :  $((\text{Nombre de départs de personnes} + \text{nombre d'arrivées de personnes}) / 2) / \text{Effectif sur les postes stables sur la période} * 100$

## Répartition des départs par motif (exercice 2013/2014)



### Des projets à venir créateurs d'emplois

Le Groupe a investi dans de nouveaux projets, dont les deux plus importants sont les ouvertures du Center Parcs Domaine du Bois aux Daims dans la Vienne (2015) et de Villages Nature à Marne-la-Vallée (2016) en partenariat avec Euro Disney.

Le Center Parcs Domaine du Bois aux Daims permettra de créer 600 postes dès l'ouverture. Une équipe dédiée travaille au recrutement spécifique à ce projet depuis plus d'un an. 3 500 personnes ont été rencontrées lors de réunions publiques, destinées à expliquer, développer le projet et attirer de nouveaux employés. La démarche de recrutement se déroule dans le cadre d'un partenariat constructif entre acteurs publics et privés. La campagne de recrutement a été lancée en septembre 2014 pour une ouverture prévue en juin 2015. 5 000 candidatures, dont 80 candidats internes, ont d'ores et déjà été reçues.

Villages Nature permettra quant à lui de créer 4 500 emplois directs et indirects au terme de la première phase du lancement du projet.

## Le développement des collaborateurs pour une performance collective

La nécessaire flexibilité des ressources liée au modèle emploi engendre une plus grande responsabilité vis-à-vis du traitement des salariés, notamment pour limiter les phénomènes de précarité. Ainsi une des priorités de la DRH est de gérer de manière proactive l'évolution de ses salariés au sein du Groupe.

### Un processus d'entretien d'évaluation de la performance unique pour tout le Groupe

L'exercice 2013/2014 a été l'occasion de repenser intégralement le processus d'évaluation de la performance des collaborateurs. Un nouveau support commun à l'ensemble du Groupe a été déployé. La démarche vise à mesurer la performance, à analyser les carences et trouver des solutions pour les pallier, à identifier les besoins de formation et à connaître les souhaits d'évolution et de carrière. Des sessions spécifiques de formation ont été organisées pour les managers afin de leur permettre de s'approprier ce nouveau processus et de leur transmettre un langage commun.

Au cours de l'exercice 2013/2014, 94 % des salariés cibles (CDI pour la France et l'Espagne, CDI et CDD pour la Belgique, l'Allemagne et les Pays-Bas avec une condition d'ancienneté d'un an) ont été reçus pour cet entretien de performance. Des plans d'actions ont été mis en place entre la DRH et différentes Directions de manière coordonnée et formalisée afin de répondre au mieux aux attentes des collaborateurs.

### La formation

Au cours de l'exercice 2013/2014, la politique de formation a également été retravaillée au niveau Groupe et verra son plein déploiement durant l'exercice 2014/2015.

Elle donne priorité aux axes de formation suivants :

- ◆ Leadership et management : en tant qu'ambassadeurs de la culture orientée clients, les managers sont au cœur du succès et de la performance collective (150 ont été formés durant l'exercice 2013/2014) ;
- ◆ Sécurité et environnement ;
- ◆ Techniques métiers y compris techniques de vente ;
- ◆ La démarche de service en lien avec la qualité de service.

| Formation  | 2011/2012 <sup>(1) (2)</sup> | 2012/2013 <sup>(2)</sup> | 2013/2014 <sup>(3)</sup> |
|--|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nombre total d'heures de formation                   | 134 807                      | 111 762                  | 91 941                   |
| Nombre moyen d'heures de formation par salarié formé | NC                           | NC                       | 14,5                     |
| Part des salariés formés                             | 56 %                         | NC                       | 51 %                     |
| Part des femmes parmi les salariés formés            | NC                           | NC                       | 66 %                     |
| Budget de formation                                  | NC                           | NC                       | 3 186 669 €              |

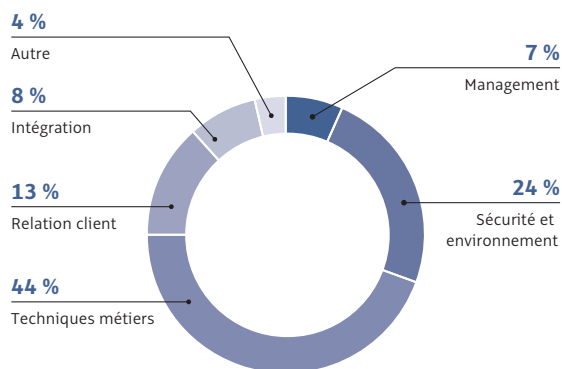
(1) Sans l'Espagne.

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

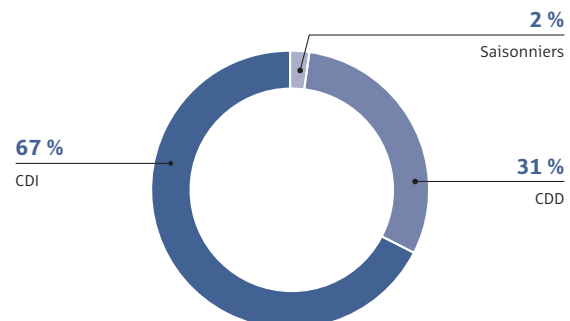
(3) Comptabilisation de toutes les heures sur tout le périmètre, quelles que soient les modalités de financement et de déploiement.

La baisse de 18 % du nombre total d'heures de formation s'explique par la difficulté de déployer des programmes de formation en période de restructuration et par la refonte nécessaire des programmes de formation.

### Répartition des heures de formation par axe de formation (2013/2014)



### Répartition des salariés formés par type de contrat (2013/2014)



## La gestion des talents pour préparer demain

Une réflexion a été entamée en 2013/2014 sur une politique de gestion de talents commune au Groupe.

La priorité a été donnée à la façon d'attirer et d'intégrer de nouveaux potentiels à l'entreprise. C'est ainsi qu'a été mise en place une stratégie de recrutement digitale, via les réseaux sociaux. A la fin de l'exercice 2013/2014, le Groupe comptait ainsi 16 367 *followers* sur les sites de recrutement ouverts (LinkedIn, Viadeo, Facebook et Twitter).

De nombreux chantiers ont par ailleurs été lancés et seront déployés au cours de l'exercice 2014/2015 : développement des relations avec les écoles «cibles», incitation à la mobilité interne, plans de succession au niveau de la direction et pour les postes clés, programme de développement personnel en lien avec l'entretien de performance, etc.

## Être à l'écoute, communiquer et dialoguer

### Suivre le bien-être des collaborateurs

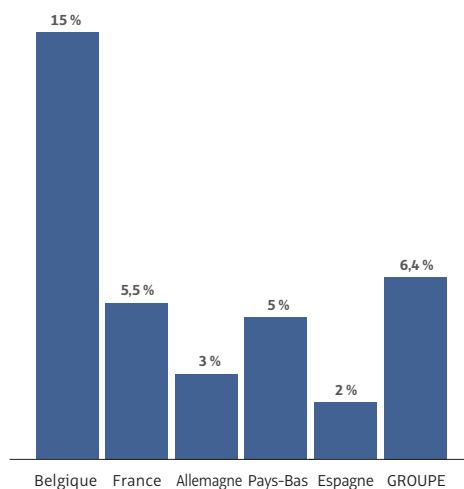
Le bien-être et l'engagement des collaborateurs sont primordiaux pour le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs. Le Groupe a la conviction que la satisfaction des clients passe par celle des employés. Dans cette optique, la DRH a travaillé pour améliorer le bien-être des collaborateurs et renforcer leur engagement quotidien pour une qualité de service optimale auprès des clients.

La DRH a ainsi remis à jour une enquête interne en ligne, ouverte à tous les employés souhaitant y répondre, et sous couvert d'anonymat, afin de mesurer leur bien-être et leur engagement au travail. Les thématiques de la satisfaction générale et de l'engagement, ainsi que l'orientation client, l'intégration, les conditions de travail, la formation et le développement, la communication interne et le management y sont abordés. Cette enquête, Happy@work, baromètre complet de la satisfaction des collaborateurs, sera déployée dans tout le Groupe au début de l'exercice 2014/2015.

### Mesurer l'absentéisme

La mesure de l'absentéisme est également un élément clé pour évaluer le bien-être. Un travail important a été réalisé : un audit des pratiques de suivi de l'absentéisme, la création d'un poste dédié au suivi de cet indicateur et une nouvelle définition du mode de calcul partagé par l'ensemble des périmètres. L'absentéisme est ainsi rattaché aux indicateurs stratégiques de pilotage interne.

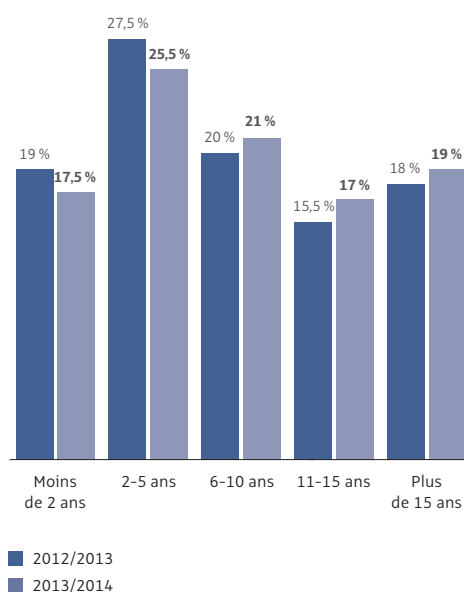
## Taux d'absentéisme (2013/2014)



NB : Le taux d'absentéisme est calculé sur la base des jours calendaires d'absence des salariés en postes stables : CDI (France et Espagne), CDI et CDD (Belgique, Pays-Bas, Allemagne), c'est-à-dire 81 % des effectifs moyens totaux sur la période de reporting. Il est obtenu à partir des dates de début et de fin de la période d'absence enregistrée dans les outils paie et ne prend pas en compte la notion du taux d'emploi (= nombre de jours d'absence/365 x nombre de postes stables présents sur la période). Ainsi, pour la Belgique, où 85 % des employés travaillent à temps partiel, la méthode calendaire aboutit à un taux d'absentéisme élevé, sans corrélation avec les conditions de travail.

Enfin, un projet de plan d'actions sur la prévention des Risques Psycho-Sociaux et sur l'amélioration de la Qualité de Vie au Travail (RPS et QVT) pour le siège social à Paris a été finalisé et sera déployé durant l'exercice 2014/2015 en concertation avec la médecine du travail et les partenaires sociaux.

## Répartition des effectifs présents au 30/09/2014 par ancienneté



Indicateur calculé sur la base des effectifs stables : CDI (France et Espagne), CDI et CDD (Belgique, Pays-Bas, Allemagne), c'est-à-dire 71 % des effectifs totaux au 30 septembre 2014.

Autre indicateur de bien-être dans l'entreprise, le niveau d'ancienneté : il révèle une certaine fidélité, puisqu'un peu plus d'un quart des collaborateurs sont salariés du Groupe depuis 11 ans au minimum, part plutôt stable par rapport à l'exercice précédent.

**Une gestion des ressources humaines récompensée**

Pour la 3<sup>e</sup> année consécutive, Center Parcs Pays-Bas a reçu le label national de Top Employer. Ont particulièrement été récompensés ses initiatives et résultats en matière de formation, de développement, et de culture d'entreprise. Les thèmes relatifs aux conditions de travail et à la gestion de carrière ont également fait l'objet d'une très bonne évaluation. Cette reconnaissance est le fruit d'efforts continus de la part des équipes, tournées vers l'excellence et l'innovation.

**Une communication interne créatrice de lien**

Une refonte de l'Intranet du Groupe a été réalisée. Disponible à présent en 5 langues, il permet aux collaborateurs d'accéder à tout moment aux informations stratégiques du Groupe, facilite la compréhension des métiers de chacun et fluidifie les échanges inter-équipes.

Par ailleurs, plusieurs actions ont été mises en place à l'échelle locale pour favoriser les moments d'échange et de partage : présentation des nouveautés produit au siège social, *Job Rotation* sur les sites de Center Parcs, Fête du personnel, Journée du Nettoyage et Journée de Séniors aux Center Parcs, Journées de l'Innovation à Pierre & Vacances... Au niveau européen, plusieurs compétitions sportives ont été organisées : tournoi européen de Football en ligne à l'occasion de la coupe du Monde de Football ou encore *SportsDay*.

**Relations sociales et accords collectifs**

Le Groupe respecte la liberté d'association et le droit de négociation collective. Près de 700 réunions ont été organisées avec les représentants du personnel à travers le Groupe au cours de l'exercice 2013/2014. Le Groupe tient à faire vivre un dialogue social permanent et des échanges constructifs, gages d'une véritable qualité de relations. Les représentants du personnel sont régulièrement informés, consultés et associés aux principales décisions prises.

Le Groupe collabore avec les représentants du personnel dans chacun des pays européens où il est présent et respecte le droit du travail national. Un Comité d'Entreprise Européen (CEE) a été mis en place au niveau du Groupe depuis plusieurs années et se réunit au moins deux fois par an. Chaque pays européen où le Groupe est implanté est représenté au sein de cette institution.

**Liste des accords et plan d'actions**

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

(1) Plan d'actions.

Enfin, le Groupe se conforme aux normes de l'Organisation Internationale du Travail (OIT) en matière d'emploi (dont l'interdiction du travail forcé et obligatoire et travail des enfants). À l'exception du Maroc (9 salariés), le Groupe – hors Adagio – n'opère que dans l'Union Européenne, où les règles sociales sont bien développées, au travers de systèmes démocratiques et parlementaires. Par ailleurs, des audits

sociaux sont réalisés auprès des fournisseurs « directs » dans les pays qualifiés à risque, comme par exemple en Chine, afin de s'assurer que ces derniers respectent les standards internationaux du droit du travail (cf. partie « Politique d'achats responsables »).



## Assurer un environnement de travail sécurisé

La sécurité est l'une des préoccupations majeures du Groupe, pilotée conjointement par les Directions Ressources Humaines et Risques Opérationnels. La nomination d'un collaborateur dédié au suivi des accidents du travail et la mise à jour du processus du suivi des accidents du travail sur le périmètre France a permis de fiabiliser les indicateurs de fréquence et de gravité des accidents du travail.

| Sécurité <sup>(1)</sup>                                   | 2011/2012          | 2012/2013          | 2013/2014 |
|---|--------------------|--------------------|-----------|
| Taux de fréquence des accidents du travail <sup>(2)</sup> | 37 <sup>(4)</sup>  | 37 <sup>(4)</sup>  | 34        |
| Taux de gravité des accidents <sup>(3)</sup>              | 2,4 <sup>(4)</sup> | 1,2 <sup>(4)</sup> | 1,1       |

(1) Tous les types de contrats hors «extras».

(2) Nombre d'accidents suivis d'un arrêt d'au moins 24 heures, recensés en moyenne par nos collaborateurs sur la période de reporting, pour un million d'heures de travail.

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

(4) Sans l'Espagne.

Le travail mené par la Direction Risques Opérationnels s'est concentré pendant l'exercice 2013/2014 sur :

- ◆ périmètre Center Parcs et Sunparks : audit sur les installations de bowling afin de réduire les accidents des salariés dans les zones de maintenance, et mise en place des actions préventives et correctives ;
- ◆ périmètre Pierre & Vacances : formation de tous les Directeurs de sites, de zones et responsables techniques sur les extincteurs, les défibrillateurs et sur l'évaluation du poste de travail.

Un travail sur le déploiement d'un nouvel outil d'analyse du risque a été mené par la Direction Risques Opérationnels, en charge de la prévention des risques, en collaboration avec la DRH et sera déployé en 2015.

Un autre chantier a également été initié avec la DRH sur la pénibilité en France : un diagnostic a été réalisé, en partenariat avec un cabinet externe afin d'identifier, sur les différents sites, les situations et les postes présentant des facteurs de pénibilité. La mise en œuvre du plan d'actions a été engagée et sera poursuivie sur l'exercice 2014/2015.

Le suivi des maladies professionnelles a été mis en place depuis septembre 2014 avec pour optique d'obtenir, dans un premier temps, une bonne visibilité de la situation en France, puis du Groupe dans un second temps.

## Diversité et équité

### Vers une politique de rémunération transparente et équitable

Dans le cadre de la réorganisation de la fonction RH, la fonction de Responsable Rémunération et Avantages Sociaux a été créée, afin d'optimiser la politique rémunération pour l'ensemble du Groupe. La rémunération et les avantages sociaux sont ainsi appréhendés comme de véritables leviers du *business* et participent à l'attractivité et au développement des carrières des collaborateurs.

Au cours de l'exercice 2013/2014, les charges de personnel du Groupe s'élevaient à 313 232 milliers d'euros, en augmentation de 2 573 milliers d'euros au cours de l'exercice 2013/2014. Ce montant inclut la reconnaissance d'un produit à recevoir de 4 799 milliers d'euros correspondant au Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE), contre 2 856 milliers d'euros sur l'exercice passé.

## Diversité et égalité au travail

Le Groupe est attaché à la diversité et à l'égalité des chances.

### Des méthodes de recrutement qui donnent leur chance à tous

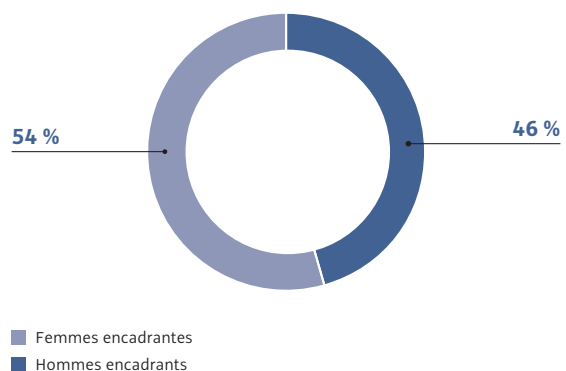
Afin de garantir la non-discrimination et la meilleure équité entre les candidats, la méthode de recrutement par simulation a été mise en place en collaboration avec Pôle Emploi pour recruter une très large majorité des futurs collaborateurs (métiers du ménage, de l'accueil et de la restauration) du Center Parcs de la Vienne. Cette méthode évalue l'habileté à tenir un poste de travail se basant sur des mises en situation concrètes plutôt que sur l'expérience professionnelle ou les diplômes.

### Égalité professionnelle femmes/hommes

Un accord sur l'égalité professionnelle entre Femmes et Hommes a été signé en février 2013 pour l'ensemble des entités en France.

La proportion de femmes au sein des effectifs est restée stable ces dernières années, à 66 %.

### Proportion des femmes dans l'encadrement présentes au 30/09/2014



La part des postes à temps partiel occupés par les femmes est de 79 %, stable par rapport à l'exercice précédent où elle s'élevait à 80 % (donnée 2012/2013 recalculée suivant le modèle de l'année 2013/2014).

Enfin, 52 % des femmes ont suivi au moins une formation pendant l'exercice 2013/2014, à parfaite égalité avec la part des effectifs masculins formés. Par ailleurs, les femmes représentent 66 % de l'ensemble des salariés formés (part proportionnelle à leur poids dans les effectifs du Groupe).

### Intégration des travailleurs handicapés

De manière active depuis 2005, le Groupe s'est engagé à mener des actions concrètes en faveur de l'emploi des travailleurs handicapés (TH) et de leur maintien dans l'emploi. Cette démarche sociale, manifestée initialement par des accords collectifs, s'est consolidée plus fortement encore en 2012 avec la mise en place en France d'un Accord Handicap Groupe triennal. La Mission Handicap a développé dès lors une politique volontaire et ambitieuse d'homogénéisation de ses pratiques. Couvrant les différents périmètres et marques en France, la Mission Handicap a pu déployer ses actions d'information, de sensibilisation mais également trouver les solutions répondant aux problématiques des différentes entités.

Le bilan de l'exercice 2013/2014 révèle une augmentation de 11 % par rapport à l'exercice précédent du nombre de TH présents sur le périmètre France. Les actions de maintien dans l'emploi (par ex. adaptations de l'environnement de travail, etc.) et les actions de recrutement permettent de maintenir au même niveau les résultats atteints les années précédentes malgré un contexte économique contraignant. En outre, le développement du partenariat avec un athlète handiskieur et la réussite de la pièce de théâtre « Un tout petit handicap » jouée sur un site Pierre & Vacances, traduisent le succès des actions de sensibilisation développées au cours de cet exercice. Les résultats obtenus l'ont été grâce à une grande implication des collaborateurs de différentes Directions, à un pilotage centralisé et à la totale adhésion de la Direction Générale du Groupe.

| Handicap <sup>(1)</sup>  | 2012/2013        | 2013/2014 |
|--|------------------|-----------|
| Proportion des collaborateurs reconnus travailleurs handicapés                   | 1 %              | 2 %       |
| Nombre de TH présents au cours de l'année  | 164              | 183       |
| Nombre de salariés reconnus travailleurs handicapés recrutés au cours de l'année | 36               | 34        |
| Nombre d'adaptations de l'environnement de travail des travailleurs handicapés   | 8 <sup>(2)</sup> | 11        |

(1) France uniquement.

(2) Le chiffre publié en 2012/2013 a été recalculé pour prendre en compte la nouvelle définition de l'indicateur.

## RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

### Activité de développement immobilier

#### Enjeux de la construction

Ces dernières années, le Groupe a développé un réel savoir-faire dans la conception et la construction de projets d'aménagement ayant un impact réduit sur l'environnement (optimisation de l'artificialisation des sols, études préliminaires de prise en compte de la biodiversité, performance énergétique des bâtiments, choix de modes constructifs favorisant l'usage du bois, etc.). Cette expertise concerne toutes les étapes de la réalisation d'un projet : choix du site, étude de pré-développement, définition des plans de masse, conception architecturale, choix techniques, sélection des fournisseurs et entreprises pour la réalisation et la gestion du chantier.

Pour tous les projets du Groupe, des engagements concrets en matière de performance environnementale sont pris dans le cadre des accords avec les collectivités locales partenaires et font partie intégrante du cahier des charges. Ils sont déployés à travers des outils de pilotage, comme la charte « Chantier Vert », mise en place sur tous les nouveaux projets. Celle-ci garantit la limitation des pollutions des sols, de la ressource en eau, de la consommation d'eau et d'énergie, la limitation des nuisances et risques pour les ouvriers et les riverains (dont la nuisance sonore), une gestion optimisée des déchets...

En outre, l'obtention d'une certification HQE (Haute Qualité Environnementale) ou équivalent est un gage de qualité et constitue des atouts pour l'acceptabilité des projets en local et pour la recherche de financements.

#### Center Parcs du Domaine du Bois aux Daims

La conception et construction du Center Parcs Domaine du Bois aux Daims, dans la Vienne suit un plan d'actions environnementales précis et cadré non seulement par les exigences de la certification HQE mais également par les engagements pris dans le cadre de l'instruction du

dossier en matière de maintien de l'équilibre hydrographique du site, de préservation des milieux humides et des espèces protégées. Sur le volet environnemental, les axes de travail prioritaires concernent la performance énergétique des bâtiments, les énergies renouvelables, la gestion de l'eau, la préservation de la biodiversité, la démarche « Chantier Vert ».

#### Les principales mesures mises en œuvre sont les suivantes :

- ◆ l'atteinte d'un niveau de performance énergétique BBC-RT2005 des principaux ouvrages (cottages, espace séminaire, espace loisirs, ferme, bureaux du personnel) ; l'intégration des principes de conception bioclimatique dans la conception des bâtiments collectifs permettant par exemple de favoriser l'usage de la ventilation naturelle et de réduire les besoins de rafraîchissement mécaniques ; des mesures permettant de réduire les déperditions d'énergie de manière significative telles que le stockage des eaux de baignade des bassins extérieurs la nuit ;
- ◆ l'installation de 3 000 m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques couvrant les ombrières du parking, pour un potentiel de production annuelle d'environ 420 MWh d'électricité. Par ailleurs, les besoins de chaleur des équipements centraux et des hébergements seront à terme couverts par du gaz issu d'une unité de méthanisation. Ce projet dont l'installation est prévue à proximité du site est porté par les collectivités locales et soutenu par le Groupe ;
- ◆ le maintien de l'équilibre hydrographique se fera notamment par la mise en place de noues et de fossés paysagers favorisant l'infiltration des eaux pluviales ; les consommations d'eau potable seront réduites *via* notamment le recours à des équipements hydro-économiques pour l'ensemble des cuisines et sanitaires mais également *via* l'usage d'un système d'osmose inverse au niveau de l'Aquamundo (réduction de 33 % des eaux nécessaires au renouvellement des eaux de baignade) ;

- ◆ la politique de gestion des déchets appliquée au projet dès le chantier : mise en place d'une charte « Chantier Vert » dont un des objectifs est le tri et la valorisation des déchets. Le taux de valorisation globale depuis le début des travaux a atteint 97,5 % pour les déchets non dangereux liés à la construction des bâtiments centraux, et 92,7 % pour les cottages ;
- ◆ la préservation des éco-systèmes, pris en compte dès les premières phases de développement : recensement des espèces protégées, adaptation du plan de masse en fonction des sensibilités écologiques du site, minimisation du défrichement et compensation, préservation d'une zone sanctuaire de 60 hectares au sud, renaturation du cours d'eau traversant le domaine, création de mares et diversification des habitats naturels, pose de nichoirs, conception d'un projet paysager favorable à la biodiversité, mise en place d'un plan de gestion forestier et écologique, etc. Ce travail approfondi a été mené avec l'aide d'un cabinet spécialisé en génie-écologique et en collaboration avec les associations locales de protection de la Nature (Vienne Nature et la LPO Vienne).

Cette démarche environnementale globale a été récompensée par la certification « NF Bâtiments Tertiaires – démarche HQE » – niveau « HQE Très bon » obtenue en mars dernier pour les phases programme et conception du Centre Village, des Cottages et de la Ferme des enfants.

Au-delà des actions concrètes visant à réduire l'empreinte écologique du site en phase de construction, le Domaine du Bois aux Daims offrira aux visiteurs une expérience inédite de séjour en immersion avec le monde animal, l'opportunité de découvrir la faune de la forêt et l'importance de la préserver.

### Villages Nature

2014 a été une année charnière pour le projet Villages Nature, mené en partenariat avec Euro Disney. La signature des accords de financement de la première tranche de la phase 1 en mai (916 hébergements et la plupart des équipements récréatifs, parmi lesquels l'Aqualagon) a

permis de lancer les premiers appels d'offres (en novembre 2014 : 85 % environ des marchés de travaux étaient attribués) et de démarrer les travaux d'aménagement et de viabilisation du site. L'ouverture du site est prévue pour 2016.

Le travail en matière de développement durable suit la méthodologie *One Planet Living* avec un plan d'actions (défini autour de 10 cibles) validé par le cabinet Bioregional. Villages Nature a par ailleurs été un des premiers projets privés à être accrédité par le Programme des Nations Unies pour l'Environnement dans le cadre du Partenariat Mondial pour le Tourisme Durable.

Le bilan du premier audit en vue de la certification HQE sur les phases programme et conception mené pendant l'été 2014 est très encourageant. Parmi les points forts de l'opération, l'implication de l'équipe de conception composée de nombreux spécialistes et la prise en compte des objectifs de développement durable dans le projet architectural ont été particulièrement soulignés. Celui-ci présente notamment les caractéristiques suivantes : intégration du projet à l'environnement et accès à la lumière du jour, optimisation des ressources en eau (recyclage des eaux des bassins, traitement d'une partie des eaux grises *via* les Jardins filtrants, récupération des eaux pluviales pour couvrir certains usages y compris sanitaires), l'utilisation du bois pour la structure, charpente et toiture ainsi que pour la résille. Par ailleurs, l'optimisation de la performance énergétique par des modélisations poussées réalisées en phase étude ont permis de caractériser finement les consommations énergétiques des bâtiments pour les optimiser.

Le recours aux énergies renouvelables a été privilégié : la géothermie couvre 100 % des besoins en chaleur du site (hors aléas) et des panneaux photovoltaïques seront installés sur la façade du bâtiment « Pavillon de l'Air ».

La démarche RSE du Groupe, en phase de construction, vise également à maximiser les retombées économiques sur le territoire par le recours aux entreprises et à de la main-d'œuvre locales pour les chantiers (voir chapitre « dynamisme économique local »).

## Les certifications

Comme décrit précédemment, des projets d'envergure visent une performance environnementale et énergétique exemplaire en matière de construction. Mais des projets de plus petite taille n'en restent pas moins concernés, comme le montre le tableau suivant.

| Projets livrés en 2013/2014            | Marque            | Nombre de logements | Certification obtenue ou en cours |
|--|-------------------|---------------------|-----------------------------------|
| <b>Roquebrune</b>                      | Pierre & Vacances | 70                  | BBC                               |
| <b>Trois Forêts (hameau N, O et P)</b> | Center Parcs      | 59                  | HQE et HPE (BBC 2005)             |
| <b>Paris/Reuilly</b>                   | ADAGIO/ACCESS     | 113                 | BBC                               |
| <b>La Celle</b>                        | Les Senioriales   | 47                  | THPE                              |
| <b>Marseille St Loup</b>               | Les Senioriales   | 89                  | BBC                               |
| <b>Pringy</b>                          | Les Senioriales   | 68                  | BBC                               |
| <b>Bracieux</b>                        | Les Senioriales   | 48                  | aucune                            |
| <b>Charleval</b>                       | Les Senioriales   | 65                  | THPE                              |
| <b>Mions</b>                           | Les Senioriales   | 78                  | BBC                               |
| <b>Izon</b>                            | Les Senioriales   | 55                  | BBC                               |

Périmètre : les opérations livrées en France dont la maîtrise d'ouvrage peut être interne comme externe.

93 % des logements livrés pendant la période 2013/2014 ont été certifiés ou sont en cours de certification BBC (Bâtiment Basse Consommation), THPE (Très Haute Performance Énergétique) ou HQE.

## Activité d'exploitation

### Enjeux du tourisme

Le Groupe poursuit constamment ses efforts pour diminuer l'impact sur l'environnement pendant la phase d'exploitation de ses sites. Assurer un suivi et une gestion optimisée des consommations d'énergie et d'eau et de la production de déchets, et mettre en place des mesures pour préserver la biodiversité constituent ses enjeux prioritaires.

De par son *business model*, le Groupe gère tout ou partie des hébergements des résidences ou domaines qu'il exploite, soit une totalité de 47 801 appartements et cottages au 30/09/2014 sur l'ensemble des marques. À la différence d'un parc immobilier dont chaque hébergement est détenu par des propriétaires individuels, sur les sites gérés par le Groupe, les consommations d'eau et d'énergie sont suivies de manière centralisée : au niveau de chaque site, par région et par marque. Cette vision à la fois détaillée et globale permet d'identifier, pour chaque périmètre, les leviers d'actions à mettre en oeuvre par les pilotes pour optimiser les consommations (travail de sensibilisation des équipes, déploiement d'outil de pilotage, proposition d'investissements à soumettre aux assemblées de copropriétaires...).

### Management

#### *Système de management interne BEST!*

Pour piloter la performance environnementale des sites exploités par le Groupe, la Direction RSE a mis en place en 2010 le dispositif BEST! (*Be Environmentally and Socially Tremendous!*) basé sur le principe de « PDCA » (*Plan, Do, Control, Act*). Il s'agit d'une auto-évaluation réalisée annuellement par les Directeurs de site sur 16 enjeux prioritaires de l'activité touristique (gestion des consommations d'eau et d'énergie, tri et réduction des déchets, gestion différenciée des espaces verts, approvisionnement en produits respectueux de l'environnement, communication, etc). Pour chaque enjeu, la performance du site est évaluée sur une échelle de 0 à 5, ce qui permet une comparaison d'une année à l'autre et au sein d'un périmètre. Ce questionnaire d'évaluation permet également aux Directeurs de site et à leurs équipes de fixer leur plan d'action annuel. Best! sert par ailleurs d'outil de management environnemental dans le cadre de la certification ISO 14001 de Center Parcs : les réponses d'auto-évaluation et le suivi du plan d'actions sont ainsi contrôlés par le « coordinateur ISO » au sein du Groupe. Enfin, Best! fournit à la Direction RSE et à la Direction des Exploitations un état des lieux annuel des performances des sites pour piloter les enjeux par marques et un aperçu des bonnes pratiques mises en place sur les sites.

#### *Bilan et objectifs de la campagne 2013/2014*

La campagne BEST! 2013/2014 a enregistré un taux de réponse de 78 % (255 sites sur 325, toute marque confondue, y compris Maeva Multi), en baisse par rapport à la campagne précédente (95 %), due notamment à la réorganisation du management des sites Pierre & Vacances. Une réflexion sur la simplification du questionnaire a été entamée et sera poursuivie sur l'exercice 2014/2015.

On observe une amélioration de la note moyenne pour chacun des 16 enjeux à périmètre constant (soit 241 sites).

- ◆ **Pour Pierre & Vacances France (PV France) – 54 % des répondants :** les objectifs définis sur les 4 enjeux prioritaires de l'exercice (pilotage des énergies, de l'eau, tri et réduction des déchets et sensibilisation des clients) ont été atteints sur les deux premiers enjeux.
- ◆ **Pour Pierre & Vacances Espagne – 7 % des répondants :** les objectifs – identiques à ceux de PV France avec un niveau de

performance moins exigeant – ont été atteints pour tous les enjeux sauf pour la sensibilisation des clients.

- ◆ **Pour Adagio – 30 % des répondants :** les objectifs fixés pour les deux gammes d'Aparthotels Adagio et Access sur le pilotage d'eau et des énergies, le tri et réduction des déchets, la sensibilisation des collaborateurs et des clients ont été atteints.
- ◆ **Pour CP Europe – 9 % des répondants :** les objectifs fixés sur les enjeux de sensibilisation des clients, pilotage de déchets, d'équipements frigorifiques, des énergies et d'eau, ont été atteints pour les trois premiers.

Un lien entre la performance BEST! et la certification externe a pu être établi. Les notes moyennes obtenues par les sites Pierre & Vacances labellisés Clef Verte sont identiques ou meilleures sur 15 enjeux par rapport aux notes moyennes de tous les sites Pierre & Vacances. Celles des Aparthotels Adagio portant l'Ecolabel Européen étaient identiques voire meilleures sur 14 enjeux par rapport aux notes moyennes de tous les sites d'Adagio.

#### *Informier et sensibiliser les équipes*

5 newsletters sur les enjeux prioritaires de l'année (gestion des énergies, des déchets...) ont été adressées cette année aux Directeurs de sites pour les sensibiliser et les aider à progresser sur ces enjeux.

Par ailleurs, les collaborateurs ont accès à un espace dédié à BEST! sur l'Intranet du Groupe qui regroupe l'ensemble du questionnaire, des fiches support explicatives et des procédures.

#### *Les éco-labels et les certifications environnementales*

Le Groupe est engagé depuis 1999 dans la certification ISO 14001 des domaines Center Parcs et depuis 2010 dans la labellisation Clef Verte pour certaines résidences Maeva et Pierre & Vacances, et dans la labellisation Ecolabel Européen pour les Aparthotels Adagio. À ce jour, 23 % du parc touristique porte une certification environnementale ou un éco-label, soit 25 % à périmètre constant contre 24 % en 2012/2013.

Ces labels et certifications attestent des actions menées par les sites pour limiter leurs impacts sur l'environnement. L'accréditation par un tiers externe en fait des outils de communication clairs et crédibles à destination des clients. Même si certains labels manquent encore de notoriété auprès des clients (31 % des clients ADAGIO interrogés affirment connaître l'Ecolabel Européen), la démarche développement durable est un critère de choix pour 30 % d'entre eux et un signe de qualité pour 79 % (source : questionnaire de satisfaction clients, 2013/2014).

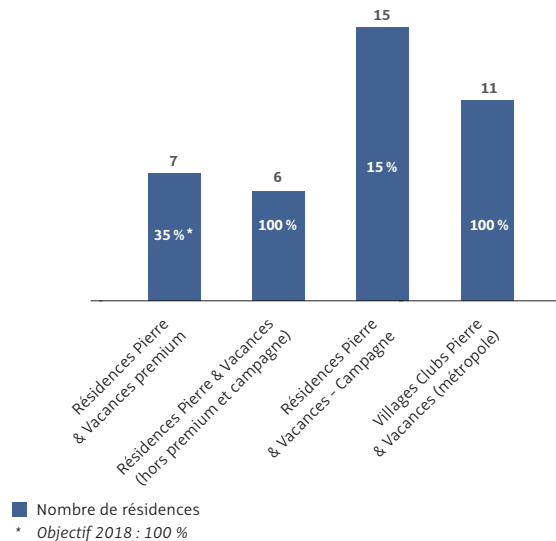
Ce sont également des moyens efficaces complémentaires pour impliquer les équipes dans une démarche de progrès sur la performance environnementale de leur site.

En 2013/2014, la démarche de labellisation et de certification a progressé sur chacune des marques :

#### ◆ **Le label Clef Verte :**

Une stratégie de marque a été adoptée afin de donner une meilleure lisibilité au label : labellisation de l'ensemble des résidences Pierre & Vacances premium d'ici 2018, maintien du label sur 100 % des villages clubs Pierre & Vacances de métropole, maintien des résidences Pierre & Vacances déjà labellisées (dont 100 % des résidences « campagne »), maintien du label sur 100 % des domaines Center Parcs France. Trois sites sont par ailleurs sortis du label. En 2014, le label Clef Verte a été renouvelé par le jury Clef Verte pour 2015 portant à 46 le nombre de résidences Pierre & Vacances, Maeva et Center Parcs France labellisées.

## Résidences labellisées Clef Verte en 2014



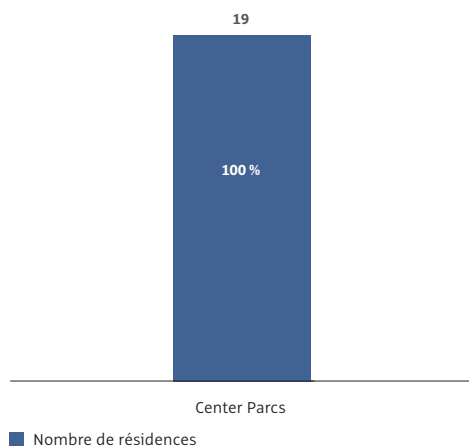
## Ecolabel Européen :

17 sites de la marque Adagio sont certifiés Ecolabel Européen – Services d'hébergement touristique. Quatre nouveaux sites vont postuler au label, portant à 60 % les appartements Adagio France certifiés d'ici 2015.

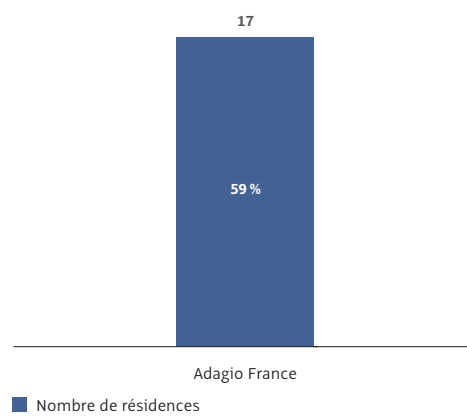
### ◆ Certification ISO 14001 :

19 Center Parcs, soit 100 % des sites sont certifiés. Cet exercice a été marqué par la certification du domaine de Bostalsee (Allemagne) suite à son ouverture en juillet 2013 et l'audit de renouvellement pour les 18 autres parcs. La certification ISO 14001 de l'ensemble des domaines a ainsi été reconduite et attribuée jusqu'à juillet 2017. Par ailleurs, les audits de surveillance d'un tiers des domaines sont réalisés chaque année.

## Sites certifiés ISO 14001 en 2014



## Sites certifiés Ecolabel Européen en 2014



En 2014, le site Trip Advisor a décerné la distinction « EcoPartners » à 11 sites et « EcoLeaders » à 23 sites (dont l'un Or et l'autre Platine).

## Utilisation durable des ressources en eau et en énergie

### Pilotage

La gestion de l'eau et des énergies est assurée par des pilotes au sein des Directions Maintenance de chaque marque.

### Pour PV France et Adagio (233 sites)

Des travaux d'amélioration de l'outil ICARE (outil interne dédié au pilotage des consommations) ont été menés sur l'exercice 2013/2014. Une équipe dédiée au pilotage de cet outil a été formée. Elle réalise des rapprochements budgétaires, vérifie les données reportées avec celles des factures quand des écarts importants sont détectés, envoie mensuellement aux responsables régionaux de maintenance des alertes en cas de variations anormales, analyse les commentaires des sites expliquant les évolutions de consommation et organise des réunions de sensibilisation des services techniques.

Pour les plus importants contributeurs en matière de consommation d'électricité, un contrat a été passé avec EDF pour obtenir des relevés automatiques et des alertes en cas de dépassement des puissances souscrites.

### Un pilotage fin de la consommation d'eau pour PV France

Afin d'avoir une vision fine du coût réel de l'eau à partir des volumes consommés, un travail approfondi de recensement de l'intégralité des compteurs d'eau généraux (avec ajouts de nombreux sous-compteurs) et de rattachement à leurs fournisseurs et tarifs a été réalisé. Il a abouti à la mise à jour de 72 % de la base tarifaire (contre 12 % en 2013), le restant des compteurs étant géré par les syndicats externes. L'outil ICARE permet à présent de générer automatiquement le coût réel de l'eau à partir des volumes consommés, ce qui renforce le niveau de contrôle effectué conjointement par l'équipe de maintenance et les contrôleurs de gestion.

Une étude sur la quote-part effective des consommations liées à l'exploitation gérée par le Groupe ainsi pu être réalisée.

Sur les 834 compteurs :

- ◆ 148 compteurs sont directement gérés par le Groupe (18 %) ;
- ◆ 548 compteurs sont gérés par des copropriétés internes au Groupe (type Sogire) (66 %) ;

- ◆ 138 compteurs sont gérés par des copropriétés externes (16 %).

Par ailleurs, toutes les procédures internes et des supports de sensibilisation sur la gestion des énergies ont été mises en ligne sur l'Intranet, à l'attention des équipes sur site.

#### Pour PV Espagne (25 sites)

Le suivi mensuel des consommations est réalisé par chaque site. Le Responsable de la Direction Maintenance Espagne consolide les volumes de chacun des sites dans un fichier Excel, calcule des ratios à la semaine d'occupation et réalise des comparaisons avec les données de l'exercice précédent pour contrôle. Par ailleurs, le pilotage a été accompagné d'actions de sensibilisation des équipes opérationnelles sur l'optimisation de l'utilisation de la climatisation, et des choix techniques favorisant la diminution des consommations d'énergie (films solaires, ampoules LED...) ont été faits.

#### Pour CP Europe (23 sites)

Le suivi se fait via un fichier Excel qui combine les budgets avec un calcul des données N en fonction de l'occupation et de la météo par

rapport à l'année N-1. Pour certains compteurs, l'outil de télé-relève, Eview, permet d'obtenir les données des relevés automatiques.

#### Synthèse des consommations d'eau et d'énergie

Grâce aux travaux effectués cette année pour affiner le pilotage des consommations d'eau et d'énergie sur le périmètre PV Europe, le Groupe est désormais en mesure de séparer les consommations d'eau et d'énergie dont il est responsable de celles qu'il ne peut pas influencer (c'est-à-dire à la charge des copropriétaires sans contrat de gestion avec le Groupe). Apparaît donc à partir de cet exercice 2013/2014 la notion de « volume géré par le Groupe », calculé en fonction des quote-parts détenues par le Groupe pour chaque site. Pour cette période de transition, afin de faciliter la comparabilité avec les exercices précédents, sont communiqués le volume global (figure 1) et celui géré uniquement par le Groupe (figure 2).

Pour la totalité du périmètre, les volumes d'eau et d'énergies consommés résultent des relevés mensuels des indices de compteurs ou de l'enregistrement du volume livré.

Figure 1

| Volume total d'eau et d'énergie consommées par les sites      | CP Europe        |                  |                  | PV Europe        |                                 |                  | Groupe <sup>(1)</sup> | Groupe <sup>(2)</sup> | Groupe <sup>(3)</sup> |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   | 2011/2012        | 2012/2013        | 2013/2014        | 2011/2012        | 2012/2013                       | 2013/2014        | 2011/2012             | 2012/2013             | 2013/2014             |
| Nombre de sites inclus dans le périmètre :                    | 21               | 23               | 23               | 218              | 263                             | 258              | 239                   | 286                   | 281                   |
| <b>TOTAL EAU (M<sup>3</sup>)</b>                              | <b>3 067 646</b> | <b>3 117 446</b> | <b>3 076 464</b> | <b>3 468 467</b> | <b>3 203 854 <sup>(5)</sup></b> | <b>3 216 787</b> | <b>6 536 113</b>      | <b>6 321 300</b>      | <b>6 293 252</b>      |
| Volume d'eau (m <sup>3</sup> )/semaine occupée <sup>(4)</sup> | 6,55             | 6,22             | 5,85             | 5,03             | 3,87                            | 3,85             | 5,50                  | 4,75                  | 4,62                  |
| <b>TOTAL ÉNERGIES (MWH)</b>                                   | <b>634 592</b>   | <b>670 326</b>   | <b>586 342</b>   | <b>228 509</b>   | <b>257 316</b>                  | <b>249 587</b>   | <b>863 101</b>        | <b>927 642</b>        | <b>835 929</b>        |
| Volume d'énergie (kWh)/semaine occupée <sup>(4)</sup>         | 1 354            | 1 337            | 1 115            | 332              | 311                             | 299              | 726                   | 698                   | 614                   |

Figure 2

|  | CP Europe        | PV Europe        | Groupe <sup>(3)</sup> |
|--|------------------|------------------|-----------------------|
| Volume total d'eau et d'énergie consommées par les sites, géré par le Groupe | <b>2013/2014</b> | <b>2013/2014</b> | <b>2013/2014</b>      |
| Nombre de sites inclus dans le périmètre :                                   | 23               | 258              | 281                   |
| <b>TOTAL EAU (M<sup>3</sup>)</b>   | <b>3 076 464</b> | <b>2 673 581</b> | <b>5 750 045</b>      |
| Volume d'eau (m <sup>3</sup> )/semaine occupée <sup>(4)</sup>                | 5,85             | 3,20             | 4,22                  |
| <b>TOTAL ÉNERGIES (MWH)</b>  | <b>586 342</b>   | <b>211 146</b>   | <b>797 488</b>        |
| Volume d'énergie (kWh)/semaine occupée <sup>(4)</sup>                        | 1 115            | 253              | 586                   |

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

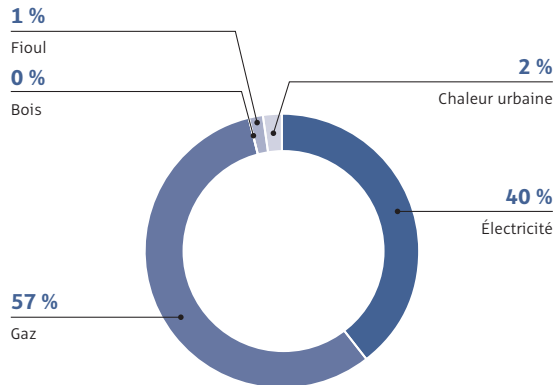
(2) En 2012/2013 ont été exclus certains sites Adagio, notamment hors France, soit 2,2 % de la capacité totale d'hébergement du Groupe (contre moins d'1 % donnée publiée en 2012/2013 mais corrigée).

(3) En 2013/2014 ont été exclus toujours certains sites Adagio, notamment hors France, soit 1,2 % de la capacité totale d'hébergement du Groupe en nombre de lits.

(4) Semaine d'occupation : un séjour d'une semaine quel que soit le nombre de personnes et la typologie d'appartement ou de cottage.

(5) Donnée corrigée par rapport à la publication 2012/2013.

## Répartition du volume d'énergie géré par le Groupe par type d'énergie (2013/2014)



Les données consolidées montrent que, si la capacité totale d'hébergement du Groupe diminue (tant en nombre de sites exploités qu'en nombre de lits), les consommations d'énergie et d'eau ne diminuent pas dans les mêmes proportions. Cela s'explique par le fait que la charge des équipements communs, tels que l'éclairage des parties communes, l'arrosage des espaces verts ou la gestion des piscines, incombe toujours au Groupe bien que le nombre d'appartements en gestion diminue.

Le ratio des volumes d'eau et d'énergie est calculé à la semaine d'occupation pour le périmètre CP Europe (Figures 1 & 2) dans le seul but de consolidation des données Groupe. Toutefois, le ratio utilisé pour le pilotage sur ce périmètre est le volume d'eau ou d'énergie par nuitée. Sur l'exercice 2013/2014, on observe une baisse de 17 % du volume d'énergie consommée par nuitée (soit 36,82 kWh par nuitée en 2013/2014 contre 44,24 kWh par nuitée en 2012/2013), liée en partie aux températures douces de l'hiver et de 6 % du volume d'eau consommée par nuitée (soit 193 l par nuitée en 2013/2014 contre 206 l par nuitée en 2012/2013).

Une étude sur le Center Parcs Domaine des Trois Forêts en Moselle a permis de mettre en valeur l'optimisation de la gestion de l'eau sur le domaine. Les consommations d'eau sur ce parc sont de 90 litres en moyenne par nuitée<sup>(7)</sup>, inférieures à celles des Français à leur domicile (137 litres par personne par jour<sup>(8)</sup>). Elles s'élèvent à 180 litres en moyenne par nuitée<sup>(9)</sup> en incluant les consommations liées à l'ensemble des installations du domaine (restaurant, arrosage, espaces aquatiques, sauna,...). Les consommations d'eau de l'ensemble des bassins des installations aquatiques sont de 50 litres par jour et par baigneur sur ce même parc<sup>(9)</sup>, également en dessous de la moyenne des piscines municipales de 100 litres (source : EDF - Guide ANDES, juin 2012) à 200 litres (source : Conseil Général de Gironde). Ces bonnes performances résultent d'une gestion optimisée des consommations

d'eau et du recours à des installations permettant le recyclage des eaux (selon la méthode d'osmose inverse).

### Prise en compte des contraintes locales

Un travail sur l'identification des risques liés à l'eau a été réalisé en juin 2014 à l'aide de l'outil Aqueduct de l'Institut des Ressources Mondiales (WRI). Une cartographie permettant de localiser les zones d'exploitation par rapport aux risques physiques en termes de quantité a été établie. Elle a permis d'identifier les sites situés dans les zones les plus vulnérables (le niveau de vulnérabilité est mesuré sur une échelle de 1 à 5). Un site est situé dans une zone de vulnérabilité de niveau 5 et 17 sites (situés en Espagne, Belgique, Martinique et France métropolitaine) sont dans une zone de niveau 4. Par ailleurs, si l'on considère uniquement le stress hydrique, 14 sites (dont 10 en Espagne) sont situés dans les zones de niveau 5. Un inventaire des équipements hydro-économiques des sites a été lancé dans un premier temps en vue d'un plan d'actions spécifique pour les sites situés dans les zones les plus sensibles.

### Recours aux énergies renouvelables

Le Groupe favorise, lors de la construction de ses nouveaux sites, l'utilisation d'énergies renouvelables. Au Center Parcs Domaine des Trois Forêts en Moselle, une chaufferie mixte bois-gaz couvre plus de 80 % des besoins de chaleur des équipements collectifs. A Avoriaz, lors de l'extension réalisée en 2012, le Groupe a soutenu l'introduction du bois dans le mix énergétique de la station avec le choix d'une chaufferie mixte bois-électricité pour le chauffage de l'ensemble des nouvelles constructions et l'Aquariaz.

Quant au Center Parcs Domaine du Bois aux Daims dans la Vienne, un projet d'unité de méthanisation porté par les collectivités et soutenu par le Groupe est en cours de développement. L'approvisionnement en biogaz permettrait de couvrir 100 % des besoins de chaleur du domaine.

### Gestion des déchets

Les déchets sont générés par l'activité des équipes d'exploitation des sites et par les clients. Afin de permettre leur valorisation, des efforts sont engagés pour mettre en place des équipements permettant aux clients de trier leurs déchets lors de leur séjour : 97 % des sites répondant à cette question (source BEST! – soit 227 sites sur 234) déclarent encourager leurs clients à participer à la collecte sélective par la mise à disposition de conteneurs appropriés et des actions de communication.

Le suivi et le pilotage des volumes de déchets sont réalisés uniquement pour le périmètre Center Parcs Europe (représentant 48 % du CA Tourisme Groupe) qui travaille avec des prestataires privés pour l'enlèvement et le traitement de leurs déchets d'exploitation.

| Production de déchets  | 2012/2013 | 2013/2014 |
|--|-----------|-----------|
| Nombre des sites inclus dans le périmètre                        | 23        | 23        |
| Volume total de déchets produits (tonnes)                        | 14 410    | 15 597    |
| Ratio volume de déchets produits par nuitée (kg/nuitée)          | 0,95      | 0,98      |
| Volume total de déchets triés (verre, papier, déchets verts,...) | 4 222     | 4 448     |
| Taux de tri  | 29,30 %   | 28,50 %   |

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

(7) Données issues de consommations totales sur un échantillon représentatif de cottages, depuis l'ouverture en 2010.

(8) Enquête C.I.E eau 2006 – source - l'eau du robinet dans notre quotidien – Eau France/Service public d'information sur l'eau.

(9) Données sur l'exercice 2013/2014.

L'augmentation du volume total des déchets est proportionnelle à celle du nombre de nuitées sur l'exercice 2013/2014, le ratio de déchets produits par nuitée restant stable. En revanche, le taux de tri moyen diminue sur l'exercice. Cette baisse est principalement le fait de deux sites allemands qui feront l'objet d'un plan d'action spécifique en 2014/2015. On constate par ailleurs qu'un tiers des sites - répartis sur l'ensemble des pays - affiche un taux de tri dépassant 30 %.

Pour les sites Pierre & Vacances et Adagio, l'enlèvement des déchets non dangereux est assuré par les services des collectivités qui ne réalisent pas de pesée au moment du vidage des bacs. Quant aux déchets spécifiques, les sites les apportent à des points de collecte ou font appel à des éco-organismes dédiés. Ainsi, en France, le contrat cadre signé en juillet 2013 avec Eco-systèmes a permis sur l'exercice 2013/2014 de collecter 29,5 tonnes (sites et siège) de déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE), contre 2 tonnes lors de l'exercice précédent (uniquement sur le dernier trimestre). Par ailleurs, la collecte de déchets d'éléments d'ameublement (DEA) effectuée par Valdelia a permis de collecter 18,5 tonnes de meubles usagés (sites et siège). Un contrat cadre Groupe sera établi en 2015 pour permettre plus aisément à chaque résidence de faire appel aux services de cet éco-organisme. Par ailleurs, la collecte de piles est proposée aux clients à la réception de 85 % des sites du Groupe (source BEST! 2013/2014). Enfin, le volume de cartouches et toners d'imprimantes collectés au siège sur l'exercice 2013/2014 s'élève à 1 067 kg (contre 781 kg en 2012/2013).

## Changement climatique

D'après l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre générées par les activités Tourisme réalisée en 2008 selon la méthodologie du Bilan Carbone®, le transport (clients et collaborateurs) constitue le poste d'émissions le plus important, les achats (dont 90 % dus à l'alimentation) et les consommations d'énergie d'origine fossile arrivant respectivement en deuxième et troisième position. Le transport des clients représente près des trois-quarts des émissions de l'entreprise ; cependant le concept du Groupe reposant sur le tourisme de proximité,

l'ensemble des sites est situé à proximité des grandes villes en Europe (2 à 3 heures). L'action du Groupe porte donc essentiellement sur les déplacements au moment du séjour (excursions, navettes vers la plage, etc.). En 2013/2014, 36 % des sites (source BEST! - 93 sites) ont attesté proposer le co-voiturage à leurs clients pour les excursions et 26 % (67 sites) proposer un service de location de vélos.

Concernant les déplacements des collaborateurs, le Groupe s'est doté d'une politique de déplacements professionnels, pilotée par la Direction des Services Généraux. Pour l'exercice 2013/2014, les émissions de CO<sub>2</sub> liées aux déplacements en train ont augmenté de 23 % et celles liées aux déplacements en avion de 7 %, en raison de nouveaux projets en France et à l'étranger. Les émissions liées à la location de véhicules ont quant à elles baissé de 12 % (périmètre Groupe hors PV Espagne, CP Europe et Les Senioriales).

Pour réduire l'impact de l'alimentation, les efforts portent sur l'offre de produits locaux et issus de l'agriculture biologique proposée à la carte ou au petit-déjeuner, et sur leur valorisation auprès des clients. Selon la campagne BEST! 2013/2014, respectivement 40 % et 53 % (sur 132 sites concernés par la restauration ayant répondu) déclarent proposer ce type de produits.

Enfin, le pilotage de la consommation des énergies d'origine fossile est directement lié à l'effort du Groupe de diminuer ses émissions de CO<sub>2</sub>. Comme décrit dans la partie « Utilisation durable des ressources en eau et en énergie », les pilotes dédiés soutiennent les équipes sur les sites dans leur management des énergies : pilotage des indicateurs clés, étude de faisabilité des projets ayant pour but d'améliorer l'efficacité énergétique, etc.

Par ailleurs, le Groupe a eu une démarche volontaire d'approvisionnement auprès de fournisseurs garantissant une électricité issue à 100 % de sources renouvelables pour les Pays-Bas et la Belgique et à hauteur de 40 % pour l'Allemagne.

Les appartements Adagio portant l'Ecolabel Européen compensent quant à eux 50 % de leurs consommations par l'achat de Certificats Verts.

| Volume des émissions de CO <sub>2</sub> e liées à la consommation des énergies du Groupe | CP Europe |           |           | PV Europe |           |           | Groupe    |           |           |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | 2011/2012 | 2012/2013 | 2013/2014 | 2011/2012 | 2012/2013 | 2013/2014 | 2011/2012 | 2012/2013 | 2013/2014 |
| Nombre de sites inclus dans le périmètre   | 21        | 23        | 23        | 218       | 263       | 258       | 239       | 286       | 281       |
| Émissions de GES (en tonnes CO <sub>2</sub> e)   | 149 298   | 157 744   | 143 318   | 25 940    | 33 954    | 34 281    | 175 238   | 191 698   | 177 600   |

Périmètre identique à celui des consommations des énergies.

Le volume total d'énergie du Groupe ayant diminué sur l'exercice 2013/2014 par rapport à l'exercice précédent, le volume des émissions de gaz à effet de serre a également baissé.

## Gestion de la biodiversité

Le capital naturel des sites est un atout majeur pour le Groupe car il contribue à leur attractivité. 81 % des sites ont des espaces verts - de toutes superficies (soit 183 sites sur 225 des répondants à BEST! 2013/2014). Les enjeux prioritaires en matière de biodiversité sont de s'adapter au contexte écologique et réglementaire évolutif des sites (présence d'espèces protégées, corridors écologiques, etc.) et de concilier l'activité touristique avec la préservation de la faune et de la flore présentes. Un travail approfondi de minimisation de l'impact (selon la démarche « éviter, réduire, compenser ») est également mené lors du développement de nouveaux projets.

Pour les sites en exploitation, une démarche de gestion différenciée des espaces verts et de nature a été initiée en 2008 pour favoriser la mise en place de bonnes pratiques : utilisation raisonnée des produits phytosanitaires, arrosage adapté aux conditions climatiques, fauches et tontes tardives, plantation d'une palette végétale diversifiée, bois mort laissé sur place, etc. 93 % des sites (source BEST! - 94 sites concernés par cet enjeu) affirment que leur équipe en charge des espaces verts (interne ou externe) utilise des méthodes alternatives aux produits chimiques pour lutter contre les herbes indésirables et les insectes (aucune utilisation de désherbant chimique hors voirie).

Afin d'établir un retour d'expérience sur la définition et la mise en place de leur plan de gestion différenciée (freins, bonnes pratiques...), 5 sites représentatifs du Groupe ont été consultés durant l'exercice. La gestion différenciée est perçue comme ayant un impact positif sur l'aspect général des espaces verts et sur la biodiversité. Il apparaît par ailleurs que les prestataires externes connaissent et sont plutôt



moteurs dans la mise en place d'une telle démarche et que l'effort de communication auprès des clients (par des panneaux explicatifs par exemple) est un élément clé pour garantir la meilleure acceptation de ce type de démarche.

## Développer la culture RSE en interne

La sensibilisation aux enjeux RSE du Groupe a touché plusieurs types de collaborateurs en 2013/2014 : un support de sensibilisation a été diffusé auprès des sites labellisés Clef Verte concernés par l'audit de renouvellement. Il sera adressé à l'ensemble des sites labellisés Clef Verte sur l'exercice 2014/2015. Les équipes des sites Adagio portant l'Ecolabel Européen ont également reçu un support expliquant les enjeux RSE de la marque, et le fonctionnement de la certification. Par ailleurs, les enjeux du Groupe en matière de RSE et les animations Eco'lidays ont été présentés aux responsables animation et club enfants des 6 villages clubs les plus grands.

Pour les équipes opérationnelles du siège, une présentation de la démarche RSE du Groupe est également intégrée dans les modules de formation des nouveaux collaborateurs du call center et dans le séminaire d'intégration IOP (International Orientation Program).

Enfin, la Semaine du développement durable a été comme chaque année l'occasion de s'adresser aux collaborateurs. Une adaptation des animations proposées à Center Parcs et chez Pierre & Vacances villages club a été organisée à destination des enfants des collaborateurs du siège.

Un bail vert a par ailleurs été signé pour le siège social avec ICADE en 2009. Un comité de pilotage tripartite composé d'Eurogem (gestionnaire), d'ICADE (bailleur) et du Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs pilote les consommations d'eau, d'énergie et des déchets. Une baisse des volumes d'eau et d'énergie consommés ont été enregistrés sur l'exercice 2013/2014.

## RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE

### Dialogue avec les parties prenantes

Le dialogue avec les parties prenantes est essentiel à la démarche RSE du Groupe. Les relations avec les collaborateurs sont traitées dans la partie « Sociale », avec les clients dans la partie « Satisfaction clients » et avec les fournisseurs, dans la partie « Achats responsables » ci-contre.

### Dialoguer avec les collectivités et la population locales

Pour tout nouveau projet de développement, le Groupe respecte l'ensemble des procédures administratives du pays ou de la région d'implantation. En France, les dossiers réglementaires auxquels chaque projet est soumis en fonction de la nature de ses impacts (permis de construire, étude d'impact, loi sur l'eau, espèces protégées, etc.) sont instruits par les experts compétents des services de l'Etat et font également l'objet d'un processus de concertation avec la population locale et les associations les plus représentatives. L'ensemble des remarques et réserves soulevées lors de l'instruction des dossiers peut ainsi être pris en compte et se traduire par des optimisations concrètes au niveau des projets. Le dialogue avec les acteurs locaux se poursuit également lors des réunions publiques et dans le cadre des groupes de travail mis en place pour optimiser les retombées économiques locales des projets (notamment sur les sujets de l'emploi et de la valorisation des filières courtes pour l'exploitation et la construction). Dans d'autres contextes législatifs, en Allemagne par exemple, les projets peuvent faire l'objet d'un référendum comme cela a été le cas pour le Center Parcs en projet à Allgäu.

Dans le cadre de son engagement en matière de RSE, le Groupe cherche à aller au-delà de ses obligations légales, notamment en matière de concertation. Ainsi, pour les deux nouveaux projets de Center Parcs «Mid-Size» dans le Jura et en Saône-et-Loire, le Groupe a sollicité la Commission Nationale du Débat Public de façon à soumettre ces projets à l'avis de l'ensemble de ses parties prenantes avant tout lancement de procédures administratives.

### Une communication spécifique avec les propriétaires

Des supports de communication sont spécifiquement dédiés aux propriétaires : un site internet, comprenant une rubrique « réservations / droits de séjour », et le magazine « Chez Vous » (concernant l'Immobilier). Dans le cadre des campagnes de renouvellement des baux, des réunions de travail avec les associations de propriétaires sont l'occasion d'échanger avec ces derniers.

### Valoriser la performance RSE auprès des investisseurs

Pour la 5<sup>ème</sup> année consécutive le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs fait partie de l'Indice Gaïa 2014, composé des 70 entreprises jugées les plus transparentes et les plus avancées en matière de RSE, à partir de l'analyse d'un panel de 230 ETI cotées françaises.

Par ailleurs, le Groupe a été évalué par l'agence de notation VIGEO, pour la deuxième année consécutive, permettant aux investisseurs d'accéder à une analyse externe et détaillée de la performance RSE du Groupe. Cela lui a permis d'être sélectionné pour intégrer, à partir de novembre 2014, le registre d'investissement Ethibel EXCELLENCE, sa performance en matière RSE ayant été jugée meilleure que la moyenne de son secteur (note C).

Enfin, tous les ans, une délégation du Pierre & Vacances - Center Parcs se rend au Forum Oddo Midcap pour répondre aux questions des analystes financiers sur les sujets RSE, afin de développer un actionariat fidèle, sensibilisé au sujet.

### Impliquer les associations locales

Des associations environnementales locales sont impliquées dans les actions de préservations de la biodiversité, en amont du projet et pendant la phase d'exploitation. Par exemple, un protocole a été signé avec les associations Vienne Nature et la LPO (Ligue pour la Protection des Oiseaux) Vienne pour un observatoire des oiseaux sur le site du Center Parcs dans la Vienne. Ce travail d'étude et de concertation permet de veiller à la bonne prise en compte des enjeux écologiques tout au long des projets.

## Agir au sein de groupes de travail sectoriels

Depuis deux ans, la Direction RSE a participé au groupe de travail sur l'affichage environnemental des hébergements touristiques, piloté par la plateforme ADEME/AFNOR. Ce travail commun avec les autres acteurs du secteur vise à produire un référentiel national d'affichage environnemental.

## Acteur du dynamisme économique local

Participer au dynamisme local est un élément fondamental de la démarche RSE du Groupe. La construction d'un site et son exploitation sont en effet générateurs de richesses, sur le long terme (voir l'étude menée par le cabinet Utopies sur le Center Parcs Domaine des Trois Forêts en Moselle sur le site du Groupe).

Pendant la phase de construction de grands projets, des mesures spécifiques sont mises en place pour impliquer le tissu économique local. Concrètement, sur le projet majeur du futur Center Parcs du Domaine du Bois aux Daims dans la Vienne, des mesures d'accompagnement des entreprises locales ont été mises en place avec les organismes locaux compétents. Dès 2011, soit trois ans avant la construction du site, des présentations du projet ont été organisées avec la CCI de Poitou-Charentes afin de permettre aux PME et TPE locales de mieux comprendre le projet, son phasage et les besoins à venir, et de s'organiser pour pouvoir répondre aux appels d'offres.

Pendant la phase de construction, les achats réalisés au niveau local font l'objet d'un suivi spécifique. Sur l'année écoulée, 66,5 % des dépenses réalisées par le Département Achats pour tous les projets de construction du Groupe situés en France – hors Les Senioriales – ont été effectuées auprès d'entreprises locales. Une entreprise est définie comme « locale » si elle se situe dans le même département que le projet dont elle dépend ou si la distance entre les deux villes-préfectures des départements où se situent le projet immobilier et l'entreprise est inférieure ou égale à 100 km.

Plus spécifiquement, pour le futur Center Parcs dans la Vienne, 71 % des achats de travaux ont été attribués depuis le début de la construction à des entreprises de la région Poitou-Charentes (intégrant les départements de la Vienne, la Charente Maritime, la Charente et les Deux-Sèvres).

Sur la marque Les Senioriales, 67 % des entreprises impliquées dans la construction des 7 résidences livrées sur 2013/2014 sont des entreprises locales (indicateur de suivi sur cette marque).

En phase d'exploitation, les emplois créés (voir partie sociale), les achats réalisés localement et les dépenses générées par les clients en dehors du site participent à la création de richesse locale. Des actions spécifiques visant à valoriser les atouts et points d'intérêts touristiques de chaque territoire sont développées : présence de relais d'information touristique à destination des visiteurs dans les Center Parcs, boutique de produits régionaux, etc.

## Une politique d'achats responsables

### Objectifs et organisation

Les achats réalisés par Pierre & Vacances - Center Parcs s'élèvent à environ 650 millions d'euros par an (hors Les Senioriales). À travers des contrats cadres groupe auprès de fournisseurs référencés, la Direction des Achats en gère environ 75 % et ce chiffre est en constante progression. Le solde est acheté directement par les sites auprès de

fournisseurs référencés localement. Par ailleurs, 99 % des achats sont effectués auprès de fournisseurs européens, dont 72 % situés en France.

Les objectifs à horizon 2016 de la démarche d'achats responsables sont les suivants :

- ◆ favoriser le dialogue avec les fournisseurs autour de la démarche RSE du Groupe et stimuler leur adhésion à cette démarche ;
- ◆ prendre en compte les caractéristiques environnementales et sociales des fournisseurs majeurs du Groupe, dont les prestataires de services, pour les développer et les améliorer ;
- ◆ détecter et maîtriser les risques liés aux fournisseurs ou aux produits achetés ;
- ◆ identifier les opportunités de marché en termes d'innovation.

Cette démarche, qui s'applique en priorité auprès des fournisseurs gérés au niveau du Groupe, s'étend progressivement à l'ensemble du panel.

Elle s'appuie sur les documents suivants : Charte de Relations Inter-Entreprises, Règles de conduite avec les fournisseurs/prestataires, Charte éthique des achats, Clause article III.3 des Dispositions générales de la Convention de référencement, Lettre d'engagement des prestataires,...

### Prendre en compte les aspects environnementaux, sociaux et sociétaux dans la relation avec les fournisseurs

Sur l'exercice 2013/2014, la méthode et l'outil d'évaluation des fournisseurs ont été simplifiés et adaptés pour les rendre plus opérationnels.

Le questionnaire envoyé en amont aux fournisseurs lors des consultations a été revu pour en faire, au delà d'un outil d'évaluation, un véritable outil de dialogue. Il vise à identifier les fournisseurs qui ont développé une démarche RSE et détecter leur potentiel pour devenir un partenaire dans la démarche RSE du Groupe. 2014 a été une période de transition, avec le questionnaire déployé sur une partie des achats réalisés par les équipes France. Il sera totalement mis en place sur l'exercice 2014/2015 pour tous les achats effectués dans tous les pays.

Par ailleurs, lors de chaque appel d'offres, une évaluation du degré de « sensibilité » du produit ou service en matière de RSE est effectuée par les Directions Achats et RSE en fonction de son impact sur l'environnement (utilisation des ressources naturelles, production de déchets, etc.) et sur la santé et de critères tels que la proximité, la visibilité clients, le respect des réglementations environnementale et sociale, la conformité avec les référentiels de labellisation, etc.

Si le produit s'avère avoir un fort enjeu RSE, des spécifications cibles sont intégrées au cahier des charges afin d'être prises en compte dans la notation et le tableau comparatif des offres.

### Acheter des produits et services à valeur ajoutée sociale ou environnementale

Un travail de fiabilisation du critère « produits verts » figurant dans les catalogues internes a été mené : les preuves d'éco-certification des produits identifiés comme « verts » selon les critères définis par le Groupe ont été collectées auprès de chaque fournisseur (labels ou certifications reconnus, composition en matière recyclée à plus de 80 % et performance environnementale de certains équipements comme A+ et A++ pour les produits électroménagers, etc.) Les premières

données chiffrées ont ainsi pu être consolidées. Elles serviront de données de référence pour les exercices à venir.

Sur l'exercice 2013/2014, 125 références ont été enregistrées dans les catalogues internes et le montant des achats de produits « verts » s'est élevé 1,35 million d'euros. Les familles d'achats les plus concernées sont les produits d'accueil, les produits de nettoyage et le matériel de bureau. Sur le prochain exercice, une communication sera mise en place à destination des utilisateurs internes, avec la diffusion d'un catalogue spécifique facilitant l'identification de produits « verts » et expliquant le contenu des labels, et avec la présentation du filtre « verts » dans le système d'achats Groupe.

### Audit des fournisseurs situés dans des pays « à risques »

L'approvisionnement direct auprès de fournisseurs situés dans les pays jugés « à risque » – selon *The Business Social Compliance Initiative* – concerne moins de 1 % des achats du Groupe sur l'exercice 2013/2014. Pour ces achats, le Groupe applique le principe de précaution et s'assure que les fournisseurs avec lesquels il travaille sont audités par une tierce partie en s'appuyant sur le référentiel SA 8000 et sur un questionnaire environnemental développé par le Groupe. L'objet de ces audits est de vérifier, entre autres, si le fournisseur respecte les principales stipulations en matière de droit du travail (interdiction du travail des enfants et du travail forcé, respect de la liberté d'association, rémunération et conditions de travail, etc.). Lors de l'exercice 2013/2014, l'ensemble des dépenses réalisées dans les pays à risque a été effectué par le Groupe auprès de fournisseurs audités à l'exception de l'un d'entre eux qui avait été en mesure de fournir une certification sur la base d'un référentiel de la BSCI.

### Une progression des achats auprès du secteur protégé et adapté

Le montant des dépenses auprès des fournisseurs issus du secteur protégé et adapté a atteint 253 585 euros HT en 2013/2014, un chiffre en augmentation de 14 % par rapport à l'exercice précédent. Ces dépenses sont réalisées majoritairement par les domaines Center Parcs, notamment pour du détachement de personnel et de la prestation de service (entretien des espaces verts, du parc de vélos, de la ferme pédagogique, etc.).

### Relations avec les fournisseurs

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

### Veiller à la satisfaction des clients et des propriétaires

#### La satisfaction clients, moteur de la démarche qualité du Groupe

La satisfaction des clients est au cœur des enjeux du Groupe et constitue la pierre angulaire de sa démarche qualité. Elle se mesure grâce à l'analyse des enquêtes menées auprès des clients, à une veille

des sites d'avis et des réseaux sociaux, à une collaboration étroite avec le service relation client et enfin à un dialogue constant avec les équipes des sites.

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

Les deux marques Center Parcs et Pierre & Vacances disposent d'un outil unique de pilotage et une partie des questions de l'enquête de satisfaction est commune. Adagio utilise un outil commun avec le groupe Accor. Sur l'exercice 2013/2014, 124 000 questionnaires ont été recueillis pour Pierre & Vacances, 274 774 pour Center Parcs et 35 693 pour Adagio, représentant respectivement un taux de retour de 40 %, 44 % et 17 %.

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

Deux indicateurs majeurs sont consolidés sur chacune des marques Pierre & Vacances et Center Parcs afin de mesurer et de comparer la satisfaction des clients : le NPS (Net Promoteur Score) et la satisfaction globale. Le NPS correspond à la différence entre le nombre de « promoteurs » et le nombre de « détracteurs » lors de la question « recommanderiez-vous ce site à vos amis et famille ». Sur l'exercice 2013/2014, le NPS est positif pour Pierre & Vacances et Center Parcs. Il a progressé de plus de 4 points sur Pierre & Vacances en particulier sur le sujet du professionnalisme des équipes (90 % de satisfaction), et baissé d'à peine un 1 point pour Center Parcs. Le taux de satisfaction globale pour Pierre & Vacances et Center Parcs et Sunparks est de 84 %, et de 87 % pour Adagio. Ces résultats sont confirmés par une intention de retour élevée : plus de 89 % pour Pierre & Vacances, et 91 % pour Center Parcs et Sunparks.

L'enjeu sur l'exercice 2013/2014 a été d'impliquer l'ensemble des équipes (siège et sites) dans la satisfaction client et d'inciter les clients à s'exprimer sur les sites d'avis en ligne (ex. Tripadvisor, Zoover, Holiday Check...). Des baromètres de satisfaction hebdomadaires sont envoyés à chaque site et des bilans mensuels puis annuels sont partagés avec les équipes. Ils constituent des outils pertinents pour mettre en place les actions correctives au niveau de chaque site et définir les chantiers à mener au niveau de chaque marque.

Depuis juin 2014, les clients peuvent, dans le cadre du questionnaire de satisfaction, déposer un avis sur Trip Advisor, publié sans aucune censure (hormis les règles de modération habituelles).

En 2014, 49 établissements ont par ailleurs obtenu un Certificat d'Excellence Tripadvisor pour la marque Pierre & Vacances (contre 21 en 2013). L'objectif pour l'exercice 2014/2015 est de poursuivre ce travail avec une approche encore plus fine et transversale de la voix du client

#### La satisfaction des propriétaires en hausse

Pilotée par le Service Relations Client Propriétaires, la satisfaction des propriétaires est mesurée notamment à travers la volumétrie des litiges (c'est à dire le ratio entre le volume des litiges et celui des propriétaires) qui est en baisse de 19 % par rapport à l'exercice précédent. En effet, le nombre de litiges reçus pendant l'exercice 2013/2014 a baissé de 18 % (513 litiges contre 627 en 2012/2013) alors que le nombre de propriétaires a augmenté d'1 % (22 600 contre 22 400 en 2012/2013).

Par ailleurs, le délai moyen de traitement des litiges des propriétaires est passé de 5 jours en 2012/2013 à 3 jours en 2013/2014. La baisse des litiges est liée essentiellement à une meilleure attention portée aux propriétaires : services spécifiques proposés au moment de leurs séjours (ex. *up grade, late check out* selon disponibilité, *check in express* avec une file dédiée), privilèges accordés en dehors du

séjour (ventes privées, prix de location avantageux, etc.). De plus, la communication a été renforcée (ex. l'envoi d'un *Welcome Pack* aux nouveaux propriétaires, un site Internet dédié en français, anglais et allemand intégrant un nouveau guide «avantage propriétaire»).

L'objectif pour l'exercice 2014/2015 est de proposer aux propriétaires encore plus d'avantages en termes de réductions et de service et de maintenir le délai de traitement de 3 jours maximum.

## Santé et sécurité des consommateurs : une priorité

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

Les actions suivantes ont été menées pendant l'exercice 2013/2014 :

- ◆ périmètre Pierre & Vacances : l'organisation de 6 journées de formation réunissant 204 participants (soit 1 428 heures de formation) ; l'installation de Détecteurs Autonomes Avertisseurs de Fumées (DAAF), et la refonte du manuel de gestion de crise du Groupe qui sera pleinement opérationnel en 2015. La réalisation des AD'ap (Agendas d'Accessibilité Programmée concernant l'accueil des personnes en situation de handicap) est prévue pour septembre 2015 ;
- ◆ périmètre Center Parcs Europe : procédures internes de sécurité (clients et employés) pendant l'organisation d'événements de grande taille, maintien de l'évaluation trimestrielle de tous les managers et poursuite des formations d'intégration pour chaque nouveau collaborateur.

## Sensibiliser les clients aux enjeux du développement durable

Sensibiliser les enfants aux enjeux de la planète est un axe prioritaire de la démarche RSE du Groupe depuis l'origine.

L'objectif est de saisir l'occasion d'un séjour chez Pierre & Vacances et à Center Parcs pour éveiller les enfants, par des activités ludiques, à la nature et à ses secrets, et pour les sensibiliser à la fragilité de la planète.

Au sein des villages clubs Pierre & Vacances et des résidences club Maeva, les animations *Eco'lidays*, incarnées par la mascotte *Happyz*, sont proposées dans le cadre des clubs enfants, et de nombreuses initiatives menées par les sites en dehors des clubs enfants.

En tout début de saison, les enjeux du Groupe en matière de RSE et un panel d'activités *Eco'lidays* ont été présentés aux équipes d'animation pour leur permettre de monter leurs programmes d'animation de l'été. Des spectacles et animations spécifiques ont également été proposés à l'attention de tous les clients, comme « le dernier printemps » sur le village club de Moliets ou une exposition sur les animaux en voie de disparition avec animation (quiz interactif...) sur la place du village club de Cap Esterel.

À Center Parcs, les enfants ont été sensibilisés à la protection de la nature et au monde animal à travers les activités « Quand j'serai grand... » déclinées sur les sites en France, Belgique, Pays-Bas et Allemagne sous la forme de : « Quand j'serai grand, j'serai gardien de la forêt », «...fermier » et «...jardinier ».

Pendant l'exercice 2013/2014, 19 553 enfants au total ont ainsi été sensibilisés sur l'ensemble des sites du Groupe, soit une hausse de 5 % à périmètre constant (données de 3 sites non collectées, non prises en compte).

### Explorer la nature en famille

Une toute nouvelle activité « Exploration Nature » a été lancée en projet pilote en partenariat avec la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO – représentant en France de *BirdLife international*) sur le Center Parcs Domaine des Trois Forêts en Moselle. Encadrés par deux animateurs Nature, les clients ont pu découvrir en famille, de manière participative, la forêt du domaine et les animaux qui y vivent, des insectes aux mammifères. Une attention toute particulière a été portée à l'observation des oiseaux, et un relevé des espèces a été effectué à chaque session selon le protocole de science participative développé par la LPO sur le site [www.oiseauxdesjardins.fr](http://www.oiseauxdesjardins.fr).

## Une approche décentralisée du mécénat et du soutien aux associations

En matière de mécénat, le Groupe n'a pas de politique ni de budget centralisé et laisse les sites autonomes dans le choix des projets et causes qu'ils soutiennent. Les initiatives sont ainsi variées et en lien direct avec l'environnement local. À titre d'exemples, des donations ou actions ont été faites pour soutenir les enfants malades au Center Parcs de Bispinger Heide, Nordseeküste et Bostalsee, et des actions de mobilisation pour la protection de l'environnement ont été organisées à Pierre & Vacances Eguzki (nettoyage des plages avec *Surfrider foundation*).

Pour la troisième année, un soutien tout particulier a été apporté à la fondation *Missing Chapter* (présidée par la princesse néerlandaise Laurentien van Oranje) avec l'organisation de l'événement *Kids Climate Conference* au Center Parcs Het Heijderbos.

## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ET TABLEAU DE CONCORDANCE

Le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement n'est pas mentionné dans ce document car il n'est pas significatif.

De même, les activités du Groupe (développement immobilier et exploitation touristique) n'intégrant pas des process de fabrication, l'utilisation des matières premières est indirectement traitée dans les parties « construction », « utilisation des ressources » et « politique d'achats responsables ».

La quasi totalité des sites du Groupe est située en Union européenne, la thématique de loyauté de pratiques (corruption, ...) est peu significative et ne fait objet d'aucun paragraphe.

Le tableau de concordance des informations sociales, environnementales et sociétales relatives au décret n°2012-557 du 24 avril 2012 se trouve en page 244.

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

Exercice clos le 30 septembre 2014

Aux actionnaires,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant accrédité par le COFRAC sous le numéro 3-1050 et membre du réseau de l'un des Commissaires aux Comptes de la société Pierre et Vacances, nous vous présentons notre rapport sur les informations sociales, environnementales et sociétales consolidées relatives à l'exercice clos le 30 septembre 2014, présentées dans le chapitre « informations sur les questions sociales, environnementales et sociétales » ainsi que dans l'annexe « Tableau de concordance des informations sociales et environnementales » du rapport de gestion, ci-après les « Informations RSE », en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce.

## Responsabilité de la Société

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport de gestion comprenant les Informations RSE prévues à l'article R. 225-105-1 du Code de commerce, conformément aux référentiels utilisés par la Société, composés principalement du Protocole de reporting extra-financier des données environnementales, sociales et de gouvernance en sa version datée de septembre 2014 (ci-après les « Référentiels ») dont un résumé est accessible sur le site Internet du Groupe <sup>(10)</sup>.

## Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les textes réglementaires, le Code de déontologie de la profession ainsi que les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer la conformité avec les règles déontologiques, les normes professionnelles et les textes légaux et réglementaires applicables.

## Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux :

- ◆ d'attester que les Informations RSE requises sont présentes dans le rapport de gestion ou font l'objet, en cas d'omission, d'une explication en application du troisième alinéa de l'article R. 225-105 du Code de commerce (Attestation de présence des Informations RSE) ;
- ◆ d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, de manière sincère, conformément aux Référentiels (Avis motivé sur la sincérité des Informations RSE).

Nos travaux ont été effectués par une équipe de cinq personnes entre les mois de septembre 2014 et de janvier 2015 et pour une durée d'environ cinq semaines.

Nous avons conduit les travaux décrits ci-après conformément aux normes professionnelles applicables en France et à l'arrêté du 13 mai 2013 déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission, et, concernant l'avis motivé de sincérité, à la norme internationale ISAE 3000 <sup>(11)</sup>.

## 1. Attestation de présence des informations RSE

Nous avons pris connaissance, sur la base d'entretiens avec les responsables des directions concernées, de l'exposé des orientations en matière de développement durable, en fonction des conséquences sociales et environnementales liées à l'activité de la Société et de ses engagements sociétaux et, le cas échéant, des actions ou programmes qui en découlent ;

Nous avons comparé les Informations RSE présentées dans le rapport de gestion avec la liste prévue par l'article R. 225-105-1 du Code de commerce.

En cas d'absence de certaines informations consolidées, nous avons vérifié que des explications étaient fournies conformément aux dispositions de l'article R. 225-105 alinéa 3 du Code de commerce.

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

(11) ISAE 3000 - Assurance engagements other than audits or reviews of historical information.

Nous avons vérifié que les Informations RSE couvraient le périmètre consolidé, à savoir la Société ainsi que ses filiales au sens de l'article L. 233-1 du Code de commerce et les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du même Code, avec les limites précisées en introduction des chapitres correspondant et notamment le chapitre 1.2 « A propos du rapport social » du rapport de gestion.

Sur la base de ces travaux, et compte tenu des limites mentionnées ci-dessus nous attestons de la présence dans le rapport de gestion des Informations RSE requises.

## 2. Avis motivé sur la sincérité des informations RSE

### Nature et étendue des travaux

Nous avons mené une dizaine d'entretiens avec les personnes responsables de la préparation des Informations RSE auprès des Directions Développement Durable, Ressources Humaines, maintenance et achats en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques, afin :

- ◆ d'apprécier le caractère approprié des Référentiels au regard de leur pertinence, leur exhaustivité, leur fiabilité, leur neutralité et leur caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- ◆ de vérifier la mise en place d'un processus de collecte, de compilation, de traitement et de contrôle visant à l'exhaustivité et à la cohérence des informations RSE et prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques relatives à l'élaboration des informations RSE.

Nous avons déterminé la nature et l'étendue des tests et contrôles en fonction de la nature et de l'importance des Informations RSE au regard des caractéristiques de la Société, des enjeux sociaux et environnementaux de ses activités, de ses orientations en matière de développement durable et des bonnes pratiques sectorielles.

Pour les informations RSE que nous avons considérées les plus importantes <sup>(12)</sup> :

- au niveau du siège de la Société, nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (organisation, politiques, actions, etc.), nous avons mis en œuvre des procédures analytiques sur les informations quantitatives et vérifié leur cohérence et leur concordance avec les autres informations figurant dans le rapport de gestion.
- au niveau d'un échantillon représentatif de sites et d'entités que nous avons sélectionnés <sup>(13)</sup> en fonction de leur activité, de leur contribution aux indicateurs consolidés, de leur implantation et d'une analyse de risque, nous avons mené des entretiens pour vérifier la correcte application des procédures et mis en œuvre des tests de détail sur la base d'échantillonnages, consistant à vérifier les calculs effectués et à rapprocher les données des pièces justificatives. L'échantillon de sites et d'entités ainsi sélectionnés représente 6 % des effectifs et 7 % des consommations d'énergies (niveau sites) et 71 % des effectifs et 52 % des consommations d'énergies (niveau entités).

Pour les autres informations RSE consolidées, nous avons apprécié leur cohérence par rapport à notre connaissance de la Société.

Enfin, nous avons apprécié la pertinence des explications relatives, le cas échéant, à l'absence totale ou partielle de certaines informations.

Nous estimons que les méthodes d'échantillonnage et tailles d'échantillon que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations RSE ne peut être totalement éliminé.

(12) **Informations environnementales et sociétales** : la politique générale en matière d'environnement (dispositif BEST!), la pollution et la gestion des déchets (taux de tri pour les Center Parcs), l'utilisation durable des ressources et changement climatique (les consommations d'énergies, la consommation d'eau et l'approvisionnement en fonction des contraintes locales) ; l'impact territorial, économique et social (emploi, développement régional, impact sur les populations riveraines ou locales), la démarche d'achats responsables. **Informations sociales** : l'emploi (l'effectif total, le taux de rotation), l'absentéisme, les conditions de santé sécurité au travail, les accidents du travail, les politiques mises en œuvre en matière de formation.

(13) Le site Pierre & Vacances Cannes Villa Francia (Direction Opérationnelle Méditerranée) et le Center Parcs Kempervennen (Pays Bas) ; l'entité Center Parcs Pays-Bas et les sociétés françaises (hors Les Senioriales).

## Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations RSE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément aux Référentiels.

## Observations

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

- ◆ des évolutions notables de définition et de périmètre ont permis de fiabiliser le reporting des informations. Lorsqu'elles étaient disponibles, les informations historiques ont été fournies de manière comparable ;
- ◆ la consolidation des informations environnementales et sociales nécessite des interventions et retraitements manuels importants, reposant sur les responsables en charge du reporting ;
- ◆ comme mentionné au chapitre « Gestion des déchets » les volumes de déchets produits ou triés sont reportés uniquement sur le périmètre Center Parcs Europe. Des écarts ont été constatés sur plusieurs sites mais se compensent au niveau consolidé.

Paris et Paris-La Défense, le 19 janvier 2015

### **L'Organisme Tiers Indépendant**

ERNST & YOUNG et Associés

Éric Duvau  
Associé Développement durable

Bruno Perrin  
Associé

## ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS ANNUELS

## COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

| <i>(en milliers d'euros)</i>                                    | Note     | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013<br>retraité (*) |
|---|----------|-----------------------|---------------------------------------|
| Chiffre d'affaires  | 27       | 1 415 434             | 1 306 693                             |
| Achats et services extérieurs                                   | 28       | - 1 020 178           | - 942 391                             |
| Charges de personnel  | 29       | - 313 232             | - 310 659                             |
| Amortissements et provisions                                    | 30       | - 51 948              | - 55 910                              |
| Autres produits d'exploitation                                  | 31       | 17 279                | 23 374                                |
| Autres charges d'exploitation                                   | 31       | - 35 196              | - 18 415                              |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>                            | <b>3</b> | <b>12 159</b>         | <b>2 692</b>                          |
| Autres produits opérationnels                                   | 3/32     | 5 629                 | 13 094                                |
| Autres charges opérationnelles                                  | 3/32     | - 15 184              | - 46 939                              |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>                                    | <b>3</b> | <b>2 604</b>          | <b>- 31 153</b>                       |
| Produits financiers   | 33       | 5 328                 | 3 264                                 |
| Charges financières   | 33       | - 24 285              | - 19 438                              |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                       |          | <b>- 18 957</b>       | <b>- 16 174</b>                       |
| Impôts sur les résultats  | 34       | - 6 927               | - 275                                 |
| Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence |          | - 14                  | 139                                   |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   |          | <b>- 23 294</b>       | <b>- 47 463</b>                       |
| Dont :  |          |                       |                                       |
| ♦ <i>part du groupe</i>   |          | - 23 389              | - 47 608                              |
| ♦ <i>participations ne donnant pas le contrôle</i>              |          | 95                    | 145                                   |
| Résultat net part du groupe par action (en euros)               | 35       | - 2,77                | - 5,63                                |
| Résultat net part du groupe dilué par action (en euros)         | 35       | - 2,77                | - 5,63                                |

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



## ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

| <i>(en milliers d'euros)</i>  | <b>Exercice<br/>2013/2014</b> | Exercice<br>2012/2013<br>retraité (*) |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| <b>RÉSULTAT NET</b>   | <b>- 23 294</b>               | <b>- 47 463</b>                       |
| Différence de conversion  | 111                           | - 29                                  |
| Partie efficace des instruments financiers de couverture  | - 12                          | 567                                   |
| Autres éléments   | 0                             | 74                                    |
| Impôts différés   | 4                             | - 195                                 |
| <b>Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts)</b> | <b>103</b>                    | <b>417</b>                            |
| Écarts actuariels sur engagements de retraite   | 1 858                         | - 2 176                               |
| <b>Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts)</b>     | <b>1 858</b>                  | <b>- 2 176</b>                        |
| <b>Autres éléments du résultat global après impôts</b>  | <b>1 961</b>                  | <b>- 1 759</b>                        |
| <b>RÉSULTAT GLOBAL TOTAL</b>  | <b>- 21 333</b>               | <b>- 49 222</b>                       |
| Dont :  |                               |                                       |
| ◆ <i>part du groupe</i>   | - 21 428                      | - 49 367                              |
| ◆ <i>participations ne donnant pas le contrôle</i>  | 95                            | 145                                   |

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

## BILAN CONSOLIDÉ

## Actif

| (en milliers d'euros)                    | Note     | 30/09/2014       | 30/09/2013<br>retraité (*) |
|--|----------|------------------|----------------------------|
| Écarts d'acquisition                     | 4        | 156 369          | 156 369                    |
| Immobilisations incorporelles            | 5        | 123 513          | 122 900                    |
| Immobilisations corporelles              | 7        | 300 544          | 324 636                    |
| Titres mis en équivalence                | 8        | 10 156           | 0                          |
| Actifs financiers disponibles à la vente | 10       | 1 639            | 1 639                      |
| Autres actifs financiers non courants    | 9/26     | 22 531           | 21 698                     |
| Actifs d'impôts différés                 | 34       | 76 919           | 76 598                     |
| <b>ACTIFS NON COURANTS</b>               | <b>3</b> | <b>691 671</b>   | <b>703 840</b>             |
| Stocks et encours                        | 11/12/25 | 330 164          | 273 350                    |
| Clients et comptes rattachés             | 13/25/26 | 386 892          | 359 612                    |
| Autres actifs courants                   | 14/25/26 | 239 538          | 225 578                    |
| Actifs financiers courants               | 14/25/26 | 23 278           | 25 325                     |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie  | 15/16    | 47 671           | 54 296                     |
| <b>ACTIFS COURANTS</b>                   | <b>3</b> | <b>1 027 543</b> | <b>938 161</b>             |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                  | <b>3</b> | <b>1 719 214</b> | <b>1 642 001</b>           |

## Passif

| (en milliers d'euros)                     | Note      | 30/09/2014       | 30/09/2013<br>retraité (*) |
|---|-----------|------------------|----------------------------|
| Capital social                            |           | 88 216           | 88 216                     |
| Primes d'émission                         |           | 8 637            | 8 637                      |
| Actions propres                           |           | - 11 644         | - 11 509                   |
| Autres éléments du résultat global        |           | - 5 191          | - 7 152                    |
| Réserves                                  |           | 316 603          | 366 090                    |
| Résultat consolidé                        |           | - 23 389         | - 47 608                   |
| <b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>    | <b>17</b> | <b>373 232</b>   | <b>396 674</b>             |
| Participations ne donnant pas le contrôle |           | 356              | 261                        |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                   |           | <b>373 588</b>   | <b>396 935</b>             |
| Dettes financières à long terme           | 19        | 261 118          | 251 270                    |
| Provisions à caractère non courant        | 18        | 23 980           | 25 422                     |
| Passifs d'impôts différés                 | 34        | 4 214            | 4 912                      |
| Autres passifs non courants               | 24/25/26  | 2 992            | 3 417                      |
| <b>PASSIFS NON COURANTS</b>               | <b>3</b>  | <b>292 304</b>   | <b>285 021</b>             |
| Dettes financières à court terme          | 19        | 59 936           | 85 838                     |
| Provisions à caractère courant            | 18        | 6 669            | 9 116                      |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés  | 23        | 384 060          | 288 240                    |
| Autres passifs courants                   | 24/25/26  | 572 959          | 545 523                    |
| Passifs financiers courants               | 24/25/26  | 29 698           | 31 328                     |
| <b>PASSIFS COURANTS</b>                   | <b>3</b>  | <b>1 053 322</b> | <b>960 045</b>             |
| <b>TOTAL DU PASSIF</b>                    | <b>3</b>  | <b>1 719 214</b> | <b>1 642 001</b>           |

(\*) Ces données sont retraitées des incidences de la première application de la norme IAS 19 révisée « avantages au personnel » décrites dans la note 1.3.

## TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

| (en milliers d'euros)  | Note  | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013<br>retraité (*) |
|--|-------|-----------------------|---------------------------------------|
| <b>Opérations d'exploitation</b>   |       |                       |                                       |
| <b>Résultat net consolidé</b>  |       | <b>- 23 294</b>       | <b>- 47 463</b>                       |
| Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant)                               |       | 45 727                | 45 824                                |
| Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat   |       | 1 345                 | 1 044                                 |
| Plus et moins-values de cession  |       | 159                   | - 599                                 |
| Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence  |       | 14                    | - 139                                 |
| Coût de l'endettement financier net  | 33    | 22 081                | 16 765                                |
| Effet de la mise à la juste valeur de l'option de monétisation de l'ORNANE                                   |       | - 3 579               |                                       |
| Charge d'impôt (y compris impôts différés)   | 34    | 6 927                 | 275                                   |
| <b>Capacité d'autofinancement générée par l'activité</b>   |       | <b>49 380</b>         | <b>15 707</b>                         |
| Intérêts nets payés  |       | - 18 529              | - 18 706                              |
| Impôts payés   |       | - 5 678               | - 8 263                               |
| <b>Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt</b>   |       | <b>25 173</b>         | <b>- 11 262</b>                       |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel) |       | 23 978                | - 41 800                              |
| Stocks et en cours   | 11/25 | - 55 484              | 1 580                                 |
| Autres éléments du besoin en fonds de roulement  | 11/25 | 79 462                | - 43 380                              |
| <b>FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ (I)</b>  |       | <b>49 151</b>         | <b>- 53 062</b>                       |
| <b>Opérations d'investissement</b>   |       |                       |                                       |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles  | 5/7   | - 26 421              | - 25 603                              |
| Acquisitions d'actifs financiers non courants  | 8/9   | - 11 882              | - 3 096                               |
| Acquisitions de fonds de commerce  |       | 0                     | - 600                                 |
| Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise)  |       | 0                     | 3 300                                 |
| <b>Sous-total des décaissements</b>  |       | <b>- 38 303</b>       | <b>- 25 999</b>                       |
| Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles  |       | 1 890                 | 4 267                                 |
| Cessions d'actifs financiers non courants  |       | 908                   | 4 792                                 |
| Cessions de filiales (net de la trésorerie cédée)  |       | 0                     | 2 382                                 |
| <b>Sous-total des encaissements</b>  |       | <b>2 798</b>          | <b>11 441</b>                         |
| Trésorerie nette affectée aux actifs destinés à être cédés   |       | 0                     | 1 844                                 |
| <b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (II)</b>                                       |       | <b>- 35 505</b>       | <b>- 12 714</b>                       |
| <b>Opérations de financement</b>   |       |                       |                                       |
| Augmentations de capital en numéraire de la société mère   | 17    | 0                     | 0                                     |
| Acquisitions et cessions d'actions propres   | 17    | - 135                 | - 107                                 |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère  |       | 0                     | 0                                     |
| Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées  |       | 0                     | 0                                     |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts   | 19    | 164 626               | 16 743                                |
| Remboursements d'emprunts  | 19    | - 190 973             | - 57 081                              |
| Autres flux liés aux opérations de financement   |       | - 41                  | - 10                                  |
| <b>FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (III)</b>  |       | <b>- 26 523</b>       | <b>- 40 455</b>                       |
| <b>VARIATION DE LA TRÉSORERIE NETTE (IV = I + II + III)</b>  |       | <b>- 12 877</b>       | <b>- 106 231</b>                      |
| Trésorerie d'ouverture (V)   | 15    | 21 512                | 127 743                               |
| Trésorerie de clôture (VI = IV + V)  | 15    | 8 635                 | 21 512                                |

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

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

| (en milliers d'euros)                              | Nombre<br>d'actions | Capital       | Primes<br>d'émission | Actions<br>propres<br>détenues | Différences<br>de<br>conversion | Réserves de<br>juste valeur<br>(instruments<br>financiers de<br>couverture<br>principale-<br>ment) | Réserves       | Résultats<br>consolidés | Capitaux<br>propres<br>part du<br>groupe | Participations<br>ne donnant<br>pas le<br>contrôle | Total<br>capitaux<br>propres |
|--|---------------------|---------------|----------------------|--------------------------------|---------------------------------|--|----------------|-------------------------|--|--|------------------------------|
| <b>SOLDE RETRAITÉ AU<br/>30 SEPTEMBRE 2012 (*)</b> | <b>8 821 551</b>    | <b>88 216</b> | <b>8 637</b>         | <b>- 11 402</b>                | <b>79</b>                       | <b>- 582</b>   | <b>387 761</b> | <b>- 27 376</b>         | <b>445 333</b>                           | <b>- 1</b>   | <b>445 332</b>               |
| Autres éléments<br>du résultat global              |                     |               |                      |                                | - 29                            | 446  |                |                         | 417                                      |  | 417                          |
| Écarts actuariels sur<br>engagements de retraite   |                     |               |                      |                                |                                 |  | - 2 176        |                         | - 2 176                                  |  | - 2 176                      |
| Résultat net                                       |                     |               |                      |                                |                                 |  |                | - 47 608                | - 47 608                                 | 145  | - 47 463                     |
| <b>Résultat global total</b>                       |                     | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                       | <b>- 29</b>                     | <b>446</b>   | <b>- 2 176</b> | <b>- 47 608</b>         | <b>- 49 367</b>                          | <b>145</b>   | <b>- 49 222</b>              |
| Augmentation de capital                            |                     |               |                      |                                |                                 |  |                |                         | 0  |  | 0                            |
| Distribution<br>de dividendes                      |                     |               |                      |                                |                                 |  | 0              |                         | 0  |  | 0                            |
| Variation des actions<br>auto-détenues             |                     |               |                      | - 107                          |                                 |  | - 229          |                         | - 336                                    |  | - 337                        |
| Instruments composés<br>(OCÉANE)                   |                     |               |                      |                                |                                 |  | 0              |                         | 0  |  | 0                            |
| Charges liées aux plans<br>d'options               |                     |               |                      |                                |                                 |  | 1 044          |                         | 1 044                                    |  | 1 044                        |
| Autres mouvements                                  |                     |               |                      |                                |                                 |  | 0              |                         | 0  | 117  | 117                          |
| Affectation résultat                               |                     |               |                      |                                |                                 |  | - 27 376       | 27 376                  | 0  |  | 0                            |
| <b>SOLDE RETRAITÉ AU<br/>30 SEPTEMBRE 2013 (*)</b> | <b>8 821 551</b>    | <b>88 216</b> | <b>8 637</b>         | <b>- 11 509</b>                | <b>50</b>                       | <b>- 136</b>   | <b>359 024</b> | <b>- 47 608</b>         | <b>396 674</b>                           | <b>261</b>   | <b>396 935</b>               |
| Autres éléments<br>du résultat global              |                     |               |                      |                                | 111                             | - 8  |                |                         | 103                                      |  | 103                          |
| Écarts actuariels sur<br>engagements de retraite   |                     |               |                      |                                |                                 |  | 1 858          |                         | 1 858                                    |  | 1 858                        |
| Résultat net                                       |                     |               |                      |                                |                                 |  |                | - 23 389                | - 23 389                                 | 95   | - 23 294                     |
| <b>Résultat global total</b>                       |                     | <b>0</b>      | <b>0</b>             | <b>0</b>                       | <b>111</b>                      | <b>- 8</b>   | <b>1 858</b>   | <b>- 23 389</b>         | <b>- 21 428</b>                          | <b>95</b>  | <b>- 23 191</b>              |
| Augmentation de capital                            |                     |               |                      |                                |                                 |  |                |                         | 0  |  | 0                            |
| Distribution<br>de dividendes                      |                     |               |                      |                                |                                 |  |                |                         | 0  |  | 0                            |
| Variation des actions<br>auto-détenues             |                     |               |                      | - 135                          |                                 |  | - 6            |                         | - 141                                    |  | - 141                        |
| Rachat anticipé<br>des OCÉANE                      |                     |               |                      |                                |                                 |  | - 3 218        |                         | - 3 218                                  |  | - 3 218                      |
| Charges liées aux plans<br>d'options               |                     |               |                      |                                |                                 |  | 1 345          |                         | 1 345                                    |  | 1 345                        |
| Autres mouvements                                  |                     |               |                      |                                |                                 |  |                |                         | 0  |  | 0                            |
| Affectation résultat                               |                     |               |                      |                                |                                 |  | - 47 608       | 47 608                  | 0  |  | 0                            |
| <b>SOLDE AU<br/>30 SEPTEMBRE 2014</b>              | <b>8 821 551</b>    | <b>88 216</b> | <b>8 637</b>         | <b>- 11 644</b>                | <b>161</b>                      | <b>- 144</b>   | <b>311 395</b> | <b>- 23 389</b>         | <b>373 232</b>                           | <b>356</b>   | <b>373 588</b>               |

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

## NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

|  |            |  |            |
|--|------------|--|------------|
| <b>PRÉAMBULE</b>   | <b>84</b>  | <b>ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RÉSULTAT</b>   | <b>131</b> |
| NOTE 1 Principes comptables  | 84         | NOTE 27 Chiffre d'affaires   | 131        |
| NOTE 2 Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation                                       | 95         | NOTE 28 Achats et services extérieurs  | 132        |
| NOTE 3 Informations par secteur opérationnel   | 103        | NOTE 29 Charges de personnel   | 132        |
| <b>ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN</b>  | <b>104</b> | NOTE 30 Dotations nettes aux amortissements et provisions  | 133        |
| NOTE 4 Écarts d'acquisition  | 104        | NOTE 31 Autres charges et produits d'exploitation  | 134        |
| NOTE 5 Immobilisations incorporelles   | 105        | NOTE 32 Autres charges et produits opérationnels   | 134        |
| NOTE 6 Tests de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie | 106        | NOTE 33 Résultat financier   | 135        |
| NOTE 7 Immobilisations corporelles   | 108        | NOTE 34 Impôts sur les bénéfices et impôts différés  | 136        |
| NOTE 8 Titres mis en équivalence   | 109        | NOTE 35 Résultat par action  | 138        |
| NOTE 9 Autres actifs financiers non courants   | 109        | <b>AUTRES ANALYSES</b>   | <b>139</b> |
| NOTE 10 Actifs financiers disponibles à la vente   | 110        | NOTE 36 Effectifs  | 139        |
| NOTE 11 Stocks et encours  | 110        | NOTE 37 Engagements hors bilan   | 139        |
| NOTE 12 Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks                             | 111        | NOTE 38 Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration | 141        |
| NOTE 13 Clients et comptes rattachés   | 113        | NOTE 39 Identification de la société mère consolidante   | 141        |
| NOTE 14 Autres actifs courants   | 113        | NOTE 40 Transactions avec les parties liées  | 141        |
| NOTE 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie  | 114        | NOTE 41 Informations relatives aux co-entreprises  | 142        |
| NOTE 16 Notes sur le tableau des flux de trésorerie  | 114        | NOTE 42 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2013/2014                  | 143        |
| NOTE 17 Capitaux propres Groupe  | 115        |  |            |
| NOTE 18 Provisions   | 116        |  |            |
| NOTE 19 Dettes financières   | 120        |  |            |
| NOTE 20 Instruments financiers   | 125        |  |            |
| NOTE 21 Instruments de couverture  | 126        |  |            |
| NOTE 22 Risques de marché  | 126        |  |            |
| NOTE 23 Dettes fournisseurs et comptes rattachés   | 128        |  |            |
| NOTE 24 Autres passifs courants et non courants  | 129        |  |            |
| NOTE 25 Variation du besoin en fonds de roulement  | 130        |  |            |
| NOTE 26 Échéancier des créances et des dettes  | 130        |  |            |

## Préambule

Pierre & 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 & Vacances et de ses filiales (ci-après « le Groupe ») ainsi que

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

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 2 décembre 2014, les états financiers consolidés du Groupe au 30 septembre 2014.

### 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 2013/2014 ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (*International Financial Reporting Standards*) tel qu'adopté par l'Union européenne au 30 septembre 2014 (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 2013/2014 sont les mêmes que celles retenues pour les comptes consolidés de l'exercice 2012/2013 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 2013 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 2013, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers de l'exercice 2013/2014.

Ces nouvelles normes, interprétations et amendements appliqués sur l'exercice 2013/2014 et non anticipés dans les états financiers de l'exercice 2012/2013 correspondent à :

- ◆ IAS 19 Révisée « Avantages du personnel » (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013) ;
- ◆ l'IFRS 13 concernant l'évaluation à la juste valeur (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013) ;

Les incidences dans les comptes consolidés du Groupe de la première application de la norme IAS 19 révisée sont explicitées dans la note 1.3 – Changements comptables.

La norme IFRS 13 quant à elle apporte des précisions quant aux informations devant être communiquées dans les notes annexes au titre des instruments financiers.

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

- ◆ l'IFRS 10 relative aux états financiers consolidés (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014) ;
- ◆ l'IFRS 11 « Partenariats », (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014) ;
- ◆ l'IFRS 12 relative aux informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités (applicable aux exercices ouverts à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014) ;
- ◆ l'amendement de la norme IAS 27 relatif aux états financiers individuels ;
- ◆ l'amendement de la norme IAS 28 « Participation dans les entreprises associées et dans les coentreprises » ;
- ◆ l'interprétation « IFRIC 21 – Droits ou taxes » relative à la comptabilisation d'un passif au titre d'un droit ou d'une taxe exigible (applicable aux exercices ouverts à compter du 17 juin 2014).

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

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

La norme IFRS 11, quant à elle, vise à supprimer la méthode de l'intégration proportionnelle. La comptabilisation des accords de partenariats est exclusivement fondée sur la nature et la substance des droits et obligations contractuels, indépendamment de la forme juridique des accords. Le Groupe sera amené à analyser l'accord conjoint sous-tendant le partenariat : en cas de co-entreprise, le Groupe consolidera la filiale selon la méthode de la mise en équivalence ; en cas d'activité conjointe, il sera procédé à une comptabilisation des actifs, passifs, charges et produits, ainsi que la quote-part détenue conjointement dans ces derniers.

Le Groupe a analysé les accords contractuels sous-tendant les partenariats Adagio et Villages Nature. Il en ressort que ces deux partenariats devront être qualifiés de co-entreprise, et consolidés à ce titre selon la méthode de la mise en équivalence.

À titre d'illustration, la contribution de ces sous-groupes aux comptes consolidés arrêtés au 30 septembre 2014 peut être résumée ainsi :

| (en milliers d'euros)                             | Adagio   | Villages Nature |
|---|----------|-----------------|
| Chiffre d'affaires                                | 22 255   | 15 372          |
| Résultat opérationnel courant                     | 2 738    | 1 491           |
| Résultat net                                      | 1 562    | 1 099           |
| Actifs immobilisés                                | 6 556    | 144             |
| Besoin en fonds de roulement                      | - 12 524 | 2 143           |
| <i>dont stock</i>                                 | 49       | 48 269          |
| <i>dont créances clients et comptes rattachés</i> | 7 453    | 93 194          |
| <i>dont dettes d'exploitation</i>                 | 20 026   | 139 320         |
| Trésorerie nette                                  | 391      | 7 173           |

Après application de ces nouvelles normes, le chiffre d'affaires réalisé par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au titre de l'exercice 2013/2014 devrait s'élever à 1 378 539 milliers d'euros, et le résultat opérationnel courant (hors prise en compte du résultat net des co-entreprises) à 7 318 milliers d'euros.

Quant à la nouvelle interprétation IFRIC 21, elle concerne les droits et taxes prélevés par une autorité publique et précise qu'un passif au titre d'un droit ou d'une taxe doit être comptabilisé uniquement lorsque le fait générateur d'obligation s'est produit. Cette interprétation aura pour principale conséquence l'interdiction d'étaler les taxes annuelles dont le fait générateur est une date unique.

L'interprétation est applicable aux exercices ouverts à compter du 17 juin 2014. Le Groupe n'attend pas d'impact significatif sur ses comptes annuels.

### 1.3 - Changement de méthode de comptabilisation – Première application de la norme révisée sur les avantages au personnel

À compter du 1<sup>er</sup> octobre 2013, le Groupe applique les dispositions de la norme IAS 19 révisée « Avantages du personnel » qui introduit plusieurs modifications sur la comptabilisation des avantages

postérieurs à l'emploi. Les principaux changements induits par la révision de la norme sont les suivants :

- ◆ la reconnaissance immédiate au bilan consolidé de l'intégralité des avantages postérieurs à l'emploi accordés aux salariés du Groupe. La méthode du corridor permettant jusqu'alors une reconnaissance différée en résultat des écarts actuariels générés au titre des régimes à prestations définies est supprimée ;
- ◆ la totalité des gains ou pertes sur les écarts actuariels, c'est-à-dire les variations de l'engagement de retraite résultant de changements d'hypothèses ou d'ajustements liés à l'expérience, est immédiatement reconnue en capitaux propres dans les autres éléments du résultat global. Conformément à la norme IAS 1, dans l'état de résultat global, ces écarts actuariels font partie des autres éléments du résultat global qui ne seront jamais recyclés en résultat sur les exercices ultérieurs ;
- ◆ l'amortissement linéaire du coût des services passés au titre des droits non définitivement acquis à la date d'une modification de régime est également supprimé. Tout impact d'une modification ou réduction de régime est enregistré immédiatement et intégralement en résultat de la période ;
- ◆ les produits d'intérêts des actifs de couverture de régimes de retraite sont désormais calculés à partir du même taux que le taux d'actualisation de l'obligation au titre des régimes à prestations définies.

La norme IAS 19 révisée « Avantages du personnel » étant d'application rétrospective, les incidences de ce changement de méthode comptable sur les états financiers de la période comparative sont présentés ci-après.

### a. Incidences sur le compte de résultat consolidé

| (en milliers d'euros)   | Exercice<br>2012/2013<br>retraité (*) | Impact<br>IAS 19 révisée | Exercice<br>2012/2013<br>publié |
|---|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Chiffre d'affaires  | 1 306 693                             |                          | 1 306 693                       |
| Achats et services extérieurs                                   | - 942 391                             |                          | - 942 391                       |
| Charges de personnel  | - 310 659                             |                          | - 310 659                       |
| Amortissements et provisions                                    | - 55 910                              | 138                      | - 56 048                        |
| Autres produits d'exploitation                                  | 23 374                                |                          | 23 374                          |
| Autres charges d'exploitation                                   | - 18 415                              |                          | - 18 415                        |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT</b>                            | <b>2 692</b>                          | <b>138</b>               | <b>2 554</b>                    |
| Autres produits opérationnels                                   | 13 094                                |                          | 13 094                          |
| Autres charges opérationnelles                                  | - 46 939                              |                          | - 46 939                        |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>                                    | <b>- 31 153</b>                       | <b>138</b>               | <b>- 31 291</b>                 |
| Produits financiers   | 3 264                                 |                          | 3 264                           |
| Charges financières   | - 19 438                              | - 55                     | - 19 383                        |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                       | <b>- 16 174</b>                       | <b>- 55</b>              | <b>- 16 119</b>                 |
| Impôts sur les résultats  | - 275                                 | - 28                     | - 247                           |
| Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence | 139                                   |                          | 139                             |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   | <b>- 47 463</b>                       | <b>55</b>                | <b>- 47 518</b>                 |
| Dont :  |                                       |                          |                                 |
| ◆ part du groupe  | - 47 608                              | 55                       | - 47 663                        |
| ◆ participations ne donnant pas le contrôle                     | 145                                   |                          | 145                             |

(\*) Ces données sont retraitées des incidences de la première application de la norme IAS 19 révisée « Avantages au personnel » décrites dans la note 1.3.

Les incidences de la première application de la norme IAS 19 révisée sur le compte de résultat consolidé de l'exercice 2012/2013 résultent principalement de l'annulation de l'amortissement des gains et des pertes actuariels, comptabilisé précédemment en résultat opérationnel courant.

### b. Incidences sur la valeur au bilan de la provision pour avantages au personnel

L'amendement de la norme IAS 19 « Avantages au personnel » conduit le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs à comptabiliser l'intégralité des écarts actuariels. Dès lors, la provision inscrite au bilan est désormais égale à la valeur nette de l'obligation calculée par les actuaires.

Les incidences sur la valeur du passif reconnu au bilan consolidé du Groupe peuvent être présentées ainsi :

| (en milliers d'euros)                         | 30/09/2013             |                     | Ancienne<br>norme | Nouvelle<br>norme IAS 19<br>révisée | Incidences   |
|---|------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------------|--------------|
|   | Régimes de<br>retraite | Autres<br>avantages | Total             | Total                               |              |
| Valeur actualisée de l'obligation financée    | 88 154                 | 5 639               | 93 793            | 93 923                              | 130          |
| Juste valeur des actifs du régime             | 70 879                 | 0                   | 70 879            | 70 879                              | 0            |
| <b>Valeur nette de l'obligation</b>           | <b>17 275</b>          | <b>5 639</b>        | <b>22 914</b>     | <b>23 044</b>                       | <b>130</b>   |
| Profits (pertes) actuariels non comptabilisés | - 9 267                | 0                   | - 9 267           | 0                                   | 9 267        |
| <b>Passif net au bilan</b>                    | <b>8 008</b>           | <b>5 639</b>        | <b>13 647</b>     | <b>23 044</b>                       | <b>9 397</b> |

Au 30 septembre 2013, la provision pour engagement envers le personnel est augmentée de 9 397 milliers d'euros afin d'être portée à un montant de 23 044 milliers d'euros.



### c. Incidences sur le bilan consolidé au 30 septembre 2013

Les principales incidences de la première application de la norme IAS 19 révisée sur le bilan d'ouverture sont les suivants :

- ◆ une hausse des provisions pour engagements de retraite de 9 397 milliers d'euros ;
- ◆ une hausse des impôts différés actifs nets associés pour un montant de 2 386 milliers d'euros.

Il en résulte donc une diminution des capitaux propres consolidés de 7 011 milliers d'euros.

| (en milliers d'euros)              | 30/09/2013<br>retraité | Impact IAS 19<br>révisée | 30/09/2013<br>version publiée |
|------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Actifs d'impôts différés           | 76 598                 | 2 386                    | 74 212                        |
| Capitaux propres part du groupe    | 396 674                | - 7 011                  | 403 685                       |
| Provisions à caractère non courant | 25 422                 | 9 397                    | 16 025                        |

Les retraitements comptabilisés au 30 septembre 2013 sont liés à la reconnaissance des gains et pertes actuariels précédemment non comptabilisés.

De manière similaire, le bilan retraité au 30 septembre 2012 se présente de la manière suivante :

| (en milliers d'euros)              | 30/09/2012<br>retraité | Impact IAS 19<br>révisée | 30/09/2012<br>version publiée |
|------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Actifs d'impôts différés           | 78 466                 | 1 677                    | 76 789                        |
| Capitaux propres part du groupe    | 445 333                | - 4 891                  | 450 224                       |
| Provisions à caractère non courant | 25 206                 | 6 568                    | 18 638                        |

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

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

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

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

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

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

Les postes du bilan sont présentés suivant la classification actifs courants et non courants, passifs courants et non courants. 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. Il s'agit notamment de la détermination du montant recouvrable des écarts d'acquisition, des actifs incorporels à durée de vie indéterminée, des hypothèses de recouvrabilité des déficits fiscaux et de la qualification des contrats de location en contrat de location financement ou contrat de location simple. Ces estimations sont déterminées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont élaborées en fonction des informations disponibles lors de leur établissement. Il est possible que les montants effectifs se révèlent ultérieurement différents des estimations et hypothèses retenues dans le cadre de la préparation des états financiers présentés.

#### 1.6 - Périmètre et méthodes de consolidation

Sont consolidés :

- ◆ par intégration globale, toutes les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement un contrôle exclusif en droit ou en fait ;
- ◆ par intégration proportionnelle, les sociétés exploitées en commun dans le cadre d'un contrôle conjoint ;

- ◆ par mise en équivalence, les titres des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement une influence notable sans toutefois exercer le contrôle. Cette influence est présumée lorsque le Groupe détient plus de 20 % des droits de vote.

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

## 1.7 - Opérations internes entre sociétés consolidées

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

## 1.8 - Méthodes de conversion

### Conversion des transactions libellées en devises

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

### Conversion des états financiers établis en devises étrangères

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

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

## 1.9 - Regroupement d'entreprises

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

### Coût d'acquisition des titres

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

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

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

## Actifs et passifs identifiables et écart d'acquisition

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

La juste valeur des 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 ou proportionnelle et dans le poste « Titres mis en équivalence » pour les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable. Si la différence est négative, elle est enregistrée directement en résultat.

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

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

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

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

## 1.10 - Actifs et passifs en cours de cession

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

Lorsque plusieurs actifs sont destinés à être cédés lors d'une transaction unique, le groupe d'actifs, 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.

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

Conformément à la norme IFRS 3 révisée « Regroupements d'entreprises », les écarts d'acquisition ne sont pas amortis. Ils font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur, et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre.

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

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

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

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

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

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

Une perte de valeur est comptabilisée au compte de résultat si la valeur comptable d'un écart d'acquisition est supérieure à sa valeur

recouvrable. La charge de dépréciation est alors enregistrée dans le poste « Autres charges opérationnelles ». Les éventuelles pertes de valeur affectées à un écart d'acquisition ne sont pas réversibles.

### 1.12 - Immobilisations incorporelles

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

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

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

Elles correspondent essentiellement aux marques.

Les immobilisations incorporelles comprennent :

- ◆ les marques que le Groupe a qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie.

Elles sont inscrites au bilan sur la base d'une valorisation réalisée à leur date d'acquisition par des experts indépendants selon une approche multicritères tenant compte de leur notoriété et de leur contribution future aux résultats. Elles représentent l'essentiel de la valeur nette comptable des immobilisations incorporelles inscrites au bilan consolidé du Groupe. Les marques ne sont donc pas amorties, mais leur valorisation fait l'objet d'un test dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la fin de l'exercice, soit au 30 septembre. Une provision pour perte de valeur est constatée si l'application des tests de dépréciation conduit à une évaluation inférieure à leur valeur nette comptable.

Le Groupe détermine la valeur d'utilité de chacune de ses marques en procédant à la mise à jour de leur valorisation, soit selon la méthode utilisée pour les tests de dépréciation des écarts d'acquisition (à savoir une actualisation des flux futurs de trésorerie générés par l'activité couverte par la marque), soit selon la méthode des redevances (projection à 5 ans des redevances d'une marque). En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat. Cette provision peut être reprise ultérieurement si la valeur d'utilité redevient plus élevée que la valeur nette comptable ;

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

### 1.13 - Subventions d'investissement

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

### 1.14 - Immobilisations corporelles

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

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

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

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

Les engagements de loyers, relatifs au montant total des loyers futurs sur la durée de vie résiduelle des baux, sont indiqués dans la note 37 « Engagements hors bilan ».

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

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

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

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

En cas de dépréciation, celle-ci est enregistrée dans la rubrique « Autres charges opérationnelles » du compte de résultat et cette

provision peut être reprise ultérieurement si la valeur économique redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

### 1.15 - Actifs financiers non courants

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

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

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

### 1.16 - Stocks et travaux en cours

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

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

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

### 1.17 - Créances clients

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

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

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

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

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

### 1.18 - Charges constatées d'avance

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

### 1.19 - Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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

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

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

Les actions de la société Pierre 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.

### 1.21 - Paiement fondé sur des actions

Les options de souscription et d'achat d'actions attribuées par le Groupe à ses employés et à ses dirigeants donnent lieu à la constatation d'une charge de personnel représentative des services rendus par les bénéficiaires de ces plans. Ainsi, la charge comptabilisée correspond

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

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

### 1.22 - Provisions

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

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

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

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

#### Avantages postérieurs à l'emploi

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

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

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

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

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

### Autres avantages à long terme

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

### Coût des services passés

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

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

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

## 1.24 - Emprunts et dettes financières

### Dettes financières

Tous les emprunts sont initialement enregistrés au coût qui correspond à la juste valeur du montant reçu nette des coûts liés à la mise en place de l'emprunt. Par la suite, ces emprunts sont comptabilisés au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif, la différence

entre le coût et la valeur de remboursement étant comptabilisée dans le compte de résultat sur la durée des emprunts.

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

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

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

### Emprunts obligataires convertibles de type OCÉANE

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.25 - Instruments dérivés

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

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

La comptabilité de couverture est applicable si :

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

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

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

### 1.26 - Impôts différés

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

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

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

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

### 1.27 - Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance correspondent à des produits perçus ou comptabilisés avant que les prestations et fournitures les justifiant aient été effectuées ou fournies.

Ce poste comprend notamment :

- ◆ les ventes signées chez les notaires relatives à des biens immobiliers non encore livrés, pour la quote-part excédant le chiffre d'affaires calculé à l'avancement ;
- ◆ les « fonds de concours ». En effet, les formules de vente « Propriété Financière Pierre & Vacances » et « Propriété Pierre & Vacances » se caractérisent par la cession des biens immobiliers à des propriétaires, accompagnée de l'engagement pris par le Groupe de verser annuellement des loyers proportionnels aux prix de vente immobiliers. Lorsque les engagements de loyers sont supérieurs aux conditions locatives de marché au moment de la vente, l'excédent de loyer, appelé « fonds de concours », est comptabilisé en diminution du prix de vente du bien immobilier. Ainsi, cette part excédentaire de la marge immobilière est comptabilisée en produits constatés d'avance et, à compter de la livraison, est reprise selon un rythme linéaire sur la durée du bail.

### 1.28 - Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé comprend :

- ◆ **pour le secteur du tourisme** : la valeur hors taxes des séjours et produits connexes consommés au cours l'exercice, ainsi que les honoraires acquis dans le cadre de son activité de commercialisation. Concernant les résidences gérées en mandat de gestion, seuls les honoraires de gestion facturés au mandant sont intégrés en chiffre d'affaires. Concernant la partie de l'activité de restauration et de commerce alimentaire de Center Parcs, ayant fait l'objet d'une externalisation, les redevances facturées aux prestataires sont intégrées en chiffre d'affaires ;
- ◆ **pour le secteur de l'immobilier** :
  - les ventes réalisées par l'activité de promotion immobilière comptabilisées selon la méthode de l'avancement (cf. note 1.29 « Méthode de dégagement des résultats de l'activité de promotion immobilière ») minorées, à la date de livraison des appartements, du « fonds de concours » (cf. note 1.27 « Produits constatés d'avance ») qui est comptabilisé en produits constatés d'avance pour être repris en chiffre d'affaires sur la durée du bail selon un rythme linéaire,
  - les honoraires de maîtrise d'ouvrage facturés au fur et à mesure de l'avancement des travaux à des opérations de promotion immobilière,
  - les honoraires de commercialisation.

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

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

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

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

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

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

### 1.30 – Charges de personnel

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

Elles comprennent également le Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi mis en place par la 3<sup>e</sup> loi de finances rectificative pour 2012 à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Cette mesure prévoit l'application d'un crédit d'impôt de 4 % calculé par année civile assis sur les rémunérations inférieures ou égales à 2,5 fois le SMIC versées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013 ; le taux a été porté à 6 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Un produit à recevoir est comptabilisé au rythme de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes en déduction des charges de personnel.

### 1.31 – Autres produits et charges opérationnels

Les autres produits et charges opérationnels répondent à la recommandation de l'AMF. Ils présentent uniquement des événements inhabituels, anormaux et peu fréquents. Ce poste inclut des plus ou moins-values de cession d'actifs non courants, des dépréciations d'actifs non courants corporels et incorporels, des charges de restructuration ainsi que des coûts relatifs à des litiges d'une matérialité significative pour le Groupe, qui viennent affecter la comparabilité du résultat opérationnel courant d'une période à l'autre.

### 1.32 – Impôts sur le résultat

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

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

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

### 1.33 – Résultat par action

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

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

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

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



**NOTE 2** **Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation****2.1 - Faits marquants de l'exercice 2013/2014****Refinancement global du Groupe**

En février 2014, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a procédé :

- ◆ au renouvellement et à la prolongation du crédit syndiqué auprès de ses partenaires bancaires pour un montant de 185 millions d'euros à échéance 2019 (vs. 130 millions d'euros à échéance 2015) ;
- ◆ à l'émission d'ORNANE <sup>(14)</sup> d'un montant de 115 millions d'euros à échéance le 1<sup>er</sup> octobre 2019, ainsi qu'au rachat de 96,5 % du nombre d'OCÉANE <sup>(15)</sup> initialement émis en février 2011 (soit 116,4 millions d'euros).

La mise en place de ces nouveaux financements, à échéance 2019, allonge la maturité moyenne de la dette et renforce la flexibilité financière du Groupe.

**Évolution de l'offre touristique***Ouverture de nouvelles résidences**Résidences urbaines :*

Au cours de l'exercice 2013/2014, trois nouvelles résidences Adagio access (Le Havre, Paris Clichy et Paris Reuilly) et une résidence Adagio (Rome) ont ouvert leurs portes.

*Résidences Pierre & Vacances en Espagne :*

Au cours de l'exercice 2013/2014, l'offre touristique s'est enrichie en Espagne avec l'exploitation de 6 nouvelles résidences, sur la Costa Blanca, la Costa Del Sol, aux Baléares et en Tarragone.

*Renforcement du label Pierre & Vacances premium*

Au cours de l'exercice 2013/2014, le label Pierre & Vacances premium a renforcé sa présence en France et aux Antilles avec l'ouverture d'une nouvelle résidence à Roquebrune Cap Martin et la transformation de 5 résidences Pierre & Vacances en Pierre & Vacances premium : Biarritz, Cannes-Mandelieu, Île de Ré, Douarnenez et Sainte-Anne en Guadeloupe (pour une partie du village).

*Développement du 5<sup>e</sup> Center Parcs français dans le département de la Vienne*

L'exercice 2013/2014 a été marqué par :

- ◆ l'avancée des travaux de construction ;
- ◆ le 28 août 2014, la signature de la vente d'un bloc de 117 cottages à Groupama Gan Vie pour un montant de 35,0 millions d'euros HT ;
- ◆ 5 septembre 2014, la réservation d'un bloc de 53 cottages par La Française (pour le compte de l'Erafp <sup>(16)</sup>) pour un montant de 14,9 millions d'euros HT. La vente de ce bloc a été signée le 20 octobre 2014.

Le niveau de réservations sur ce programme atteint 97 % (en y incluant les réservations des investisseurs particuliers). La spécificité de ce village repose sur son concept d'accueil d'animaux sauvages,

domestiques et en semi-liberté. Ce 5<sup>e</sup> Center Parcs français ouvrira en juin 2015.

*Signature des accords de financement de la première tranche de Villages Nature*

Le 25 mai 2014, le Groupe et Euro Disney S.C.A ont annoncé la signature des accords de financement de la première tranche de la Phase 1 de Villages Nature, avec le concours d'investisseurs institutionnels ainsi que, chacun pour une part minoritaire, des groupes Pierre & Vacances-Center Parcs et Euro Disney S.C.A. La signature de ces accords enclenche le démarrage des travaux de construction de la première tranche, avec une ouverture prévisionnelle au public en 2016.

Les investissements relatifs aux équipements récréatifs de la première tranche (916 cottages et appartements) sont assurés par un groupement d'investisseurs institutionnels. Les cottages et appartements sont principalement cédés en bloc à une société foncière, pour être revendus à des investisseurs individuels. D'ores et déjà, plus de 230 cottages et appartements ont été commercialisés auprès de particuliers, et 30 en bloc auprès d'un investisseur institutionnel.

*Projets de développement de Center Parcs en France**Projet de réalisation d'un Center Parcs dans le département de l'Isère*

Les recours déposés par l'association opposée au projet et qui concernaient l'autorisation de défrichement et le permis de construire se sont tous soldés par des décisions de validation définitive du Conseil d'État. Par ailleurs au cours de l'exercice 2013/2014, les services de l'État ont validé les dossiers au titre de la « loi sur l'eau » et des « espèces protégées ». Ainsi le Préfet de l'Isère a signé début octobre 2014 les arrêtés relatifs à ces dernières demandes, permettant le démarrage des premiers travaux.

Les opposants ont déposé en novembre des recours contre ces nouvelles autorisations devant le Tribunal Administratif de Grenoble visant, dans un premier temps, la suspension des travaux (procédure de référé). Les opérations de défrichement du terrain ont néanmoins pu débuter le 20 octobre 2014, mais l'exécution des travaux a été retardée par ces actions judiciaires et l'occupation illégale du site. L'ouverture au public, prévue pour l'été 2017, risque d'être décalée à 2018.

*Projet de développement de deux Center Parcs midsize*

Le 28 mars 2014, le Groupe a annoncé le projet de développement de deux Center Parcs d'un concept nouveau avec un ensemble d'hébergements touristiques de 400 cottages situés dans le Jura et en Saône-et-Loire. Ils représentent un investissement de 170 millions d'euros HT par domaine. Les équipements seront financés par une SEM dont la majorité du capital devrait être détenue par les Départements et les Régions concernées. Les cottages seront cédés à des investisseurs particuliers et institutionnels. Des premiers accords ont été formalisés avec les collectivités territoriales et les premières études environnementales et urbanistiques engagées.

L'ouverture de ces deux villages est programmée pour l'été 2019.

(14) Obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes.

(15) Obligations convertibles en actions nouvelles et/ou existantes.

(16) Établissement de retraite additionnelle de la Fonction publique.

Par ailleurs un autre projet de ce nouveau « modèle » est à l'étude en Lot-et-Garonne, et le Conseil Général a délibéré favorablement sur cette opportunité en s'engageant à constituer une SEM qui se portera acquéreur des équipements centraux de telle sorte que les recherches et les premières études ont pu être engagées.

#### *Désengagement de résidences en fin de bail*

Au cours de l'exercice 2014, le Groupe s'est désengagé de l'exploitation de 4 résidences déficitaires en fin de bail, en Méditerranée et dans les Alpes, et de 4 résidences/parcs résidentiels Adagio access (à Divonne Les Bains, Lyon et Nantes).

## 2.2 - Principales variations de périmètre de consolidation

### Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2013/2014

#### *Création de la SNC Nature Hébergements 1*

Le 25 avril 2014, une structure a été créée dans le but d'acquérir en VEFA 783 lots immobiliers du programme Villages Nature. Cette entité, intitulée SNC Nature Hébergements 1 est détenue depuis le 23 mai 2014 à 50 % par Eurosic SA, à 37,5 % par PVCP Immobilier Holding SAS, et à hauteur de 12,5 % par Val d'Europe Promotion SAS, filiale du groupe Euro Disney S.C.A. Parallèlement, les associés ont procédé à plusieurs augmentations de capital, portant la valeur des capitaux propres à 20 millions d'euros au 30 septembre 2014. Au cours de l'exercice 2013/2014, le montant total investi par le Groupe s'élève à 7 500 milliers d'euros.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs exerçant une influence notable sur cette entité, cette dernière est consolidée selon la méthode de la mise en équivalence dans les comptes consolidés du Groupe au 30 septembre 2014.

Par ailleurs, cette structure commercialise par l'intermédiaire de PVCI l'ensemble de ces lots immobiliers auprès d'investisseurs particuliers. Au 30 septembre 2014, 121 lots ont été actés devant notaire.

En outre, au cours de l'exercice 2013/2014, le Groupe a poursuivi sa politique de rationalisation et de simplification des organigrammes opérationnels et juridiques, qui s'était traduite par la création de nouvelles sociétés ou par des mouvements internes de périmètre (fusions et dissolutions par confusion de patrimoine).

### Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours de l'exercice 2012/2013

#### *Levée de l'option d'achat qui avait été consentie lors de l'acquisition du groupe Les Senioriales*

Le 6 décembre 2012, le Groupe Pierre & Vacances a procédé à l'acquisition de la participation minoritaire de 4,97 % du pôle Senioriales pour 2 198 milliers d'euros.

Lors de l'acquisition du groupe Senioriales en 2007, une option d'achat avait été consentie à son dirigeant, donnant lieu à la reconnaissance d'une dette de 1 100 milliers d'euros.

Le surplus correspondant à la différence entre le paiement effectif et le montant anticipé lors de l'acquisition a entraîné l'enregistrement d'un goodwill complémentaire de 1 098 milliers d'euros.

#### *Cession de notre participation dans la Société de Développement de Résidences Touristiques*

Le 18 mars 2013, Pierre & Vacances Maroc a cédé à son partenaire marocain, la Caisse de Dépôt et de Gestion, sa participation de 15 % dans la Société de Développement de Résidences Touristiques, pour la somme de 22,4 millions de dirhams marocains, soit environ 2 millions d'euros.

Cette vente a généré une plus-value de cession de 226 milliers d'euros.

En parallèle, Pierre & Vacances Maroc a également cédé le même jour la moitié de sa participation dans la société SDRT-Immo pour une valeur de 75 milliers de dirhams marocains, soit environ 7 milliers d'euros. Suite à cette cession partielle, la société n'est plus détenue qu'à 25 % par le Groupe, et consolidée désormais en mise en équivalence (elle était auparavant consolidée selon la méthode de l'intégration proportionnelle).

#### *Prise de contrôle de la société Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee*

Le 26 septembre 2013, Pierre et Vacances SA a porté le pourcentage d'intérêt de sa participation au sein de la société allemande Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee (« EFB ») de 19,90 % à 90 %.

Cette société assure la commercialisation auprès des investisseurs individuels des 500 cottages construits dans le cadre du développement du nouveau Center Parcs de Bostalsee en Allemagne.

La prise de contrôle de cette société, qui correspond à la date à partir de laquelle le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs assure la gestion de la commercialisation des 500 cottages, est réputée effective au 1<sup>er</sup> avril 2013.

À la date d'entrée dans le périmètre de consolidation, cette entité a eu un effet net positif de 3 300 milliers d'euros sur la trésorerie nette du Groupe. En effet, elle présentait alors une dette bancaire de 36 360 milliers d'euros, un stock immobilier de 51 506 milliers d'euros et un besoin en fonds de roulement résiduel de - 17 366 milliers d'euros.

Cette acquisition a généré l'enregistrement d'un badwill de 840 milliers d'euros, repris immédiatement en résultat.

La société « EFB » est désormais consolidée selon la méthode de l'intégration globale.

## 2.3 - Liste des principales entités consolidées :

## Sociétés françaises

| Forme Juridique        | Sociétés   | Méthode de consolidation <sup>(1)</sup> | % intérêt au 30/09/2014 | % intérêt au 30/09/2013 |
|------------------------|--|---|-------------------------|-------------------------|
| <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 %                |
| SAS                    | PV Prog Holding                                    | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| <b>TOURISME</b>        |  |   |                         |                         |
| <b>Tourisme France</b> |  |   |                         |                         |
| SARL                   | Clubhotel  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                     | Clubhotel Multivacances                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SARL                   | Club Univers de France                             | IG                                      | 99,00 %                 | 99,00 %                 |
| SNC                    | Commerce Patrimoine Cap Esterel                    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                     | Compagnie Hôtelière Pierre & Vacances              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                    | Holding Rénovation Tourisme                        | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                    | Le Christiana Loisirs                              | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SNC                    | NLD  | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SAS                    | Orion  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                    | Plagne Gémeaux Loisirs                             | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SAS                    | Pierre & Vacances Esterel Développement            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                     | PV-CP Distribution                                 | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                    | Pierre & Vacances Rénovation Tourisme              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                    | PV-CP City   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                    | PV-CP Holding Exploitation                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                    | PV-CP Gestion Exploitation                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                    | PV Résidences & Resorts France                     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                    | SET Pierre & Vacances Guadeloupe                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                    | SET Pierre & Vacances Martinique                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SARL                   | SGRT   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                    | SICE   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SARL                   | Société de Gestion des Mandats                     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                    | Société Hôtelière de l'Anse à la Barque            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                     | Sogire   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |

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

| Forme Juridique          | Sociétés                                   | Méthode de consolidation <sup>(1)</sup> | % intérêt au 30/09/2014 | % intérêt au 30/09/2013 |
|--------------------------|--|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>Adagio</b>            |  |   |                         |                         |
| SAS                      | Adagio                                     | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SAS                      | Adagio Formations & Prestation de Services | IP                                      | 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 %                |
| <b>IMMOBILIER</b>        |  |   |                         |                         |
| <b>Immobilier France</b> |  |   |                         |                         |
| SNC                      | Aix Centre Loisirs                         | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SNC                      | Avoriaz Équipements                        | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Avoriaz Maeva Loisirs                      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Avoriaz Pierre & Vacances Loisirs          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Avoriaz Résidences MGM Loisirs             | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Avoriaz Résidences MGM Loisirs II          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Biarritz Loisirs                           | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Belle Dune Village                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Bois de la Mothe Chandenier Cottages       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Bois de la Mothe Chandenier Équipements    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Bois de la Mothe Chandenier Foncière       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Bois Francs Rénovation                     | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SNC                      | Caen Meslin Loisirs                        | IP                                      | 40,00 %                 | 40,00 %                 |
| SNC                      | Chamonix Loisirs                           | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Chaumont Cottages                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Chaumont Équipements                       | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SNC                      | Chaumont Foncière                          | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SNC                      | Colmar Loisirs                             | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SARL                     | Cobim                                      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Courseulles sur Mer Loisirs                | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SNC                      | Danestal Tourisme Développement            | IG                                      | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SNC                      | Dhuizon Loisirs                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Flaine Montsoleil Centre                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Flaine Montsoleil Extension                | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Houlgate Loisirs                           | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Le Hameau de Pont Royal Loisirs            | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SNC                      | Le Havre Loisirs                           | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                      | Le Rouret Loisirs                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales Boulou                     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales Charleval                  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI                      | Les Senioriales d'Equemauville             | N/A                                     | 0,00 %                  | 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 %                |

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

| Forme Juridique | Sociétés  | Méthode de consolidation <sup>(1)</sup> | % intérêt au 30/09/2014 | % intérêt au 30/09/2013 |
|-----------------|---|---|-------------------------|-------------------------|
| 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 Lacanau                        | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Medis                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Montagnac                      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Montélimar                     | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Nandy                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Paradou                        | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Pont Aven                      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Pringy                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Rambouillet                    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Ruoms                          | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Saint Gatien                   | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Salles sur Mer                 | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Soulac                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Vias                           | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales des Landes – Hinx                 | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales du Lombez                         | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales Rochefort du Gard                 | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales St Julien des Landes              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de St Laurent de la Prée          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville d'Agde                   | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville de Bruges                | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville Cenon                    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville de Luce                  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville de Marseille – St Loup   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville de Montélimar            | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville de Perpignan             | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville de Saint Avertin         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville d'Emerainville           | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville Manosque                 | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales en Ville de Mions                 | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | Les Senioriales de Pollestres                     | IG                                      | 100,00 %                | 0,00 %                  |
| SCI             | Les Senioriales Ville de Nîmes                    | IG                                      | 100,00 %                | 0,00 %                  |
| SCI             | Les Senioriales Teyran                            | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCI             | SCI Les Senioriales Ville de Castanet             | IP                                      | 50,00 %                 | 0,00 %                  |
| SAS             | Les Villages Nature de Val d'Europe               | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |

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

| Forme Juridique     | Sociétés   | Méthode de consolidation <sup>(1)</sup> | % intérêt au 30/09/2014 | % intérêt au 30/09/2013 |
|---------------------|--|---|-------------------------|-------------------------|
| SCI                 | Montrouge Développement                                      | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SNC                 | Nancy Loisirs  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SCCV                | Nantes Russeil   | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SARL                | Peterhof II  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                  | Pierre & Vacances Conseil Immobilier                         | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SARL                | Pierre & Vacances Courtage                                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                  | Pierre & Vacances Développement                              | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                 | Pierre & Vacances Senioriales Promotion et Commercialisation | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                 | Pierre & Vacances Senioriales Exploitation                   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Plagne Lauze Tourisme Développement                          | N/A                                     | 0,00 %                  | 100,00 %                |
| SNC                 | Presqu'île de La Touques                                     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                 | Foncière Presqu'île de La Touques                            | IP                                      | 50,00 %                 | 0,00 %                  |
| SNC                 | CP Centre Est  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | St Cast Le Guildo Loisirs                                    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                 | Tourisme et Rénovation                                       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Tréboul Tourisme Développement                               | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Villages Nature Hébergements                                 | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SNC                 | SNC Villages Nature Hébergements II                          | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SNC                 | SNC Villages Nature Équipements I                            | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SNC                 | SNC Villages Nature Équipements II                           | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SAS                 | Villages Nature Tourisme                                     | IP                                      | 50,00 %                 | 0,00 %                  |
| SNC                 | Nature hébergement I   | MEE                                     | 37,50 %                 | 0,00 %                  |
| SARL                | Villages Nature Management                                   | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| <b>Center Parcs</b> |  |   |                         |                         |
| SNC                 | Ailette Équipement   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Bois des Harcholins Foncière                                 | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Bois des Harcholins Spa                                      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Bois des Harcholins Village                                  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Bois des Harcholins Village II                               | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Bois Francs Cottages   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Bois Francs Foncière   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Les Hauts de Bruyères Cottages                               | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Roybon Cottages  | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SNC                 | Roybon Équipements   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>AUTRES</b>       |  |   |                         |                         |
| SAS                 | Pierre & Vacances Investissement 24                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                 | Pierre & Vacances Investissement 38                          | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS                 | Pierre & Vacances Marques                                    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |

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

## Sociétés étrangères

| Forme Juridique        | Sociétés                                | Pays        | Méthode de consolidation <sup>(1)</sup> | % intérêt au 30/09/2014 | % intérêt au 30/09/2013 |
|------------------------|---|-------------|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>HOLDING</b>         |   |             |   |                         |                         |
| <b>Center Parcs</b>    |   |             |   |                         |                         |
| NV                     | Center Parcs Europe                     | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Center Parcs Deutschland Kunden-Center  | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Center Parcs Germany                    | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                     | Center Parcs Germany Holding            | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Center Parcs Medebach Beteiligungs      | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                     | Center Parcs NL Holding                 | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                     | Center Parcs Participations             | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH & Co.KG           | Center Parcs Service                    | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                     | Center Parcs Sunparks                   | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Pierre & Vacances-Center Parcs Suisse   | Suisse      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                     | PVCP Support Services                   | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>TOURISME</b>        |   |             |   |                         |                         |
| <b>Center Parcs</b>    |   |             |   |                         |                         |
| GmbH                   | Center Parcs Allgäu                     | Allemagne   | IG                                      | 94,00 %                 | 94,00 %                 |
| NV                     | Center Parcs België                     | Belgique    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Center Parcs Bungalowpark Bispingen     | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Center Parcs Bungalowpark Bostalsee     | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Center Parcs Entwicklungsgesellschaft   | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Center Parcs Bungalowpark Heilbachsee   | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Center Parcs Bungalowpark Hochsauerland | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Center Parcs Leisure Deutschland        | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| NV                     | Center Parcs Netherlands                | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| NV                     | CP SP België                            | Belgique    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| GmbH                   | Sunparks Bungalowpark Nordseeküste      | Allemagne   | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| NV                     | Sunparks Groep                          | Belgique    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| NV                     | Sunparks Vielsalm                       | Belgique    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| NV                     | Sunparks Leisure                        | Belgique    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Adagio</b>          |   |             |   |                         |                         |
| GmbH                   | Adagio Deutschland                      | Allemagne   | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| Ltd                    | Adagio Hotels UK                        | Royaume Uni | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| GmbH                   | New City Aparthotels Betriebs           | Autriche    | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SARL                   | New City Suisse                         | Suisse      | IP                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| Srl                    | Adagio Italia                           | Italie      | IP                                      | 50,00 %                 | 0,00 %                  |
| SA                     | Pierre & Vacances Exploitation Belgique | Belgique    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Orion</b>           |   |             |   |                         |                         |
| SA                     | Orion Exploitation Bruxelles Belliard   | Belgique    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SL                     | SET Orion                               | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>Tourisme autres</b> |   |             |   |                         |                         |

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

| Forme Juridique   | Sociétés   | Pays        | Méthode de consolidation <sup>(1)</sup> | % intérêt au 30/09/2014 | % intérêt au 30/09/2013 |
|-------------------|--|-------------|---|-------------------------|-------------------------|
| Srl               | Part House   | Italie      | IP                                      | 55,00 %                 | 55,00 %                 |
| Srl               | Pierre & Vacances Italia                                       | Italie      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| Ltd               | Pierre & Vacances UK   | Royaume Uni | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SL                | Pierre & Vacances Maeva Distribution España                    | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SL                | SET Pierre & Vacances España                                   | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| <b>IMMOBILIER</b> |  |             |   |                         |                         |
| SL                | Bonavista de Bonmont   | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SL                | Nuit & Jour Projections  | Espagne     | IG                                      | 50,00 %                 | 50,00 %                 |
| SL                | Pierre & Vacances Développement España                         | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SL                | Pierre & Vacances Inversion Inmobiliaria                       | Espagne     | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| Srl               | Résidence City   | Italie      | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SA                | SDRT Immo  | Maroc       | MEE                                     | 25,00 %                 | 25,00 %                 |
| <b>AUTRES</b>     |  |             |   |                         |                         |
| GmbH              | Center Parcs Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee | Allemagne   | IG                                      | 90,00 %                 | 90,00 %                 |
| BV                | Center Parcs Netherlands 2                                     | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                | Multi Resorts Holding  | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                | Pierre & Vacances Group Trademarks                             | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| BV                | Pierre & Vacances Group Trademarks Management                  | Pays-Bas    | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |
| SAS               | Pierre & Vacances Maroc  | Maroc       | IG                                      | 100,00 %                | 100,00 %                |

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

## Information sectorielle

Basée sur l'organisation interne du Groupe détaillée dans le rapport annuel de l'exercice 2010/2011, l'information sectorielle se décline d'une part en une activité Touristique et d'autre part en une activité Immobilière. Ce découpage reflète l'organisation opérationnelle des activités du Groupe en termes de direction et de pilotage opérationnel.

Le Groupe développe ses activités à travers deux métiers complémentaires :

- ◆ le secteur immobilier, qui a pour mission d'accroître l'offre des destinations touristiques et d'adapter le parc de résidences et villages existants aux évolutions des attentes du client. Il regroupe les activités de construction et de commercialisation auprès d'investisseurs particuliers d'appartements et maisons neuves ou renouvelées. Les programmes immobiliers actuellement développés sont principalement situés en France, et en Espagne. Il comprend également le développement des Senioriales, qui est spécialisé dans la construction et la commercialisation de résidences situées en France et destinées à une clientèle de seniors actifs. Les maisons sont vendues en pleine propriété, sans engagement d'exploitation de la part du Groupe ;

- ◆ le secteur touristique désigné « Tourisme Europe », qui regroupe l'exploitation des résidences et villages commercialisés sous les marques Pierre & Vacances, Maeva, Adagio, Center Parcs et Sunparks, situés en Europe et principalement en France, aux Pays-Bas, en Allemagne, en Belgique, et en Espagne.

Au sein de chaque secteur, une organisation par pays assure le suivi opérationnel des activités. Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 978 420 milliers d'euros, et à 840 895 milliers d'euros.

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

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

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



**NOTE 3 Informations par secteur opérationnel**

| (en milliers d'euros)                                | 2013/2014        |                |                |                  |
|--|------------------|----------------|----------------|------------------|
|  | Tourisme         | Immobilier     | Non affecté    | Total            |
| Chiffre d'affaires de l'activité                     | 1 155 727        | 278 323        | -              | 1 434 050        |
| Chiffre d'affaires entre groupes d'activités         | - 14 645         | - 3 971        | -              | - 18 616         |
| <b>Chiffre d'affaires externe</b>                    | <b>1 141 082</b> | <b>274 352</b> | <b>0</b>       | <b>1 415 434</b> |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>                 | <b>- 6 898</b>   | <b>19 057</b>  | <b>0</b>       | <b>12 159</b>    |
| Autres charges et produits opérationnels             | - 7 417          | - 1 391        | - 747          | - 9 555          |
| <b>Résultat opérationnel</b>                         | <b>- 14 315</b>  | <b>17 666</b>  | <b>- 747</b>   | <b>2 604</b>     |
| <b>Charges d'amortissement</b>                       | <b>- 46 616</b>  | <b>- 311</b>   | <b>0</b>       | <b>- 46 927</b>  |
| Charges de dépréciation d'actifs nettes des reprises | 25               | 0              | - 307          | - 282            |
| <b>Investissements corporels et incorporels</b>      | <b>21 335</b>    | <b>1 175</b>   | <b>3 912</b>   | <b>26 422</b>    |
| Actifs non courants                                  | 544 197          | 34 958         | 112 516        | 691 671          |
| Actifs courants                                      | 302 504          | 636 700        | 88 339         | 1 027 543        |
| <b>Total actifs</b>                                  | <b>846 701</b>   | <b>671 658</b> | <b>200 855</b> | <b>1 719 214</b> |
| Passifs non courants                                 | 23 797           | 1 068          | 267 439        | 292 304          |
| Passifs courants                                     | 497 196          | 449 486        | 106 640        | 1 053 322        |
| <b>Total passifs hors capitaux propres</b>           | <b>520 993</b>   | <b>450 554</b> | <b>374 079</b> | <b>1 345 626</b> |

| (en milliers d'euros)                           | 2012/2013 retraité (*) |                |                |                  |
|---|------------------------|----------------|----------------|------------------|
|   | Tourisme               | Immobilier     | Non affecté    | Total (*)        |
| Chiffre d'affaires de l'activité                | 1 148 595              | 171 229        | -              | 1 319 824        |
| Chiffre d'affaires entre groupes d'activités    | - 11 593               | - 1 538        | -              | - 13 131         |
| <b>Chiffre d'affaires externe</b>               | <b>1 137 002</b>       | <b>169 691</b> | <b>0</b>       | <b>1 306 693</b> |
| <b>Résultat opérationnel courant</b>            | <b>- 12 253</b>        | <b>14 945</b>  | <b>0</b>       | <b>2 692</b>     |
| Autres charges et produits opérationnels        | - 32 875               | - 970          | 0              | - 33 845         |
| <b>Résultat opérationnel</b>                    | <b>- 45 128</b>        | <b>13 975</b>  | <b>0</b>       | <b>- 31 153</b>  |
| <b>Charges d'amortissement</b>                  | <b>- 47 756</b>        | <b>- 208</b>   | <b>-</b>       | <b>- 47 964</b>  |
| Charges de dépréciation nettes des reprises     | - 565                  | -              | -              | - 565            |
| <b>Investissements corporels et incorporels</b> | <b>22 226</b>          | <b>326</b>     | <b>3 651</b>   | <b>26 203</b>    |
| Actifs non courants                             | 570 044                | 23 893         | 109 903        | 703 840          |
| Actifs courants                                 | 302 228                | 552 905        | 83 028         | 938 161          |
| <b>Total actifs</b>                             | <b>872 272</b>         | <b>576 798</b> | <b>192 931</b> | <b>1 642 001</b> |
| Passifs non courants                            | 26 339                 | 995            | 257 687        | 285 021          |
| Passifs courants                                | 493 605                | 332 074        | 134 366        | 960 045          |
| <b>Total passifs hors capitaux propres</b>      | <b>519 944</b>         | <b>333 069</b> | <b>392 053</b> | <b>1 245 066</b> |

(\*) Ces données sont retraitées des corrections rétrospectives décrites dans les notes 1.3.

## Analyse des principaux postes du bilan

### NOTE 4 Écarts d'acquisition

| <i>(en milliers d'euros)</i>           | 30/09/2014     | 30/09/2013     |
|--|----------------|----------------|
| Tourisme Europe                        | 135 644        | 135 644        |
| 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>156 369</b> | <b>156 369</b> |

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test systématique de dépréciation au 30 septembre 2014, conformément aux modalités décrites dans les notes 1.11 et 6. Les tests réalisés n'ont pas mis

en évidence la nécessité de constater une dépréciation pour l'exercice 2013/2014. Il en était de même au 30 septembre 2013.

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

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 30/09/2014     | 30/09/2013     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Valeurs brutes               | 179 058        | 179 058        |
| Pertes de valeur cumulées    | - 22 689       | - 22 689       |
| <b>VALEURS NETTES</b>        | <b>156 369</b> | <b>156 369</b> |

**NOTE 5 Immobilisations incorporelles**

| (en milliers d'euros)                     | Marques        | Autres immobilisations incorporelles | Total immobilisations incorporelles |
|---|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Au 30 septembre 2012</b>               |                |                                      |                                     |
| Valeurs brutes                            | 105 877        | 39 647                               | 145 524                             |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 3 734        | - 25 583                             | - 29 317                            |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>102 143</b> | <b>14 064</b>                        | <b>116 207</b>                      |
| <b>Variations</b>                         |                |                                      |                                     |
| Acquisitions                              | -              | 5 274                                | 5 274                               |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -              | - 110                                | - 110                               |
| Regroupement d'entreprises                | -              | -                                    | -                                   |
| Dotations aux amortissements              | -              | - 3 281                              | - 3 281                             |
| Pertes de valeur                          | -              | -                                    | -                                   |
| Reclassements                             | -              | 4 810                                | 4 810                               |
| <b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b> | <b>-</b>       | <b>6 693</b>                         | <b>6 693</b>                        |
| <b>Au 30 septembre 2013</b>               |                |                                      |                                     |
| Valeurs brutes                            | 105 877        | 48 014                               | 153 891                             |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 3 734        | - 27 257                             | - 30 991                            |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>102 143</b> | <b>20 757</b>                        | <b>122 900</b>                      |
| <b>Variations</b>                         |                |                                      |                                     |
| Acquisitions                              | -              | 7 840                                | 7 840                               |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | -              | - 1 058                              | - 1 058                             |
| Dotations aux amortissements              | -              | - 6 028                              | - 6 028                             |
| Reclassements                             | -              | - 141                                | - 141                               |
| <b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b> | <b>-</b>       | <b>613</b>                           | <b>613</b>                          |
| <b>Au 30 septembre 2014</b>               |                |                                      |                                     |
| Valeurs brutes                            | 105 877        | 50 293                               | 156 170                             |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 3 734        | - 28 923                             | - 32 657                            |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>102 143</b> | <b>21 370</b>                        | <b>123 513</b>                      |

Les immobilisations incorporelles au 30 septembre 2014 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,
  - 100 milliers d'euros la marque Adagio,
  - et pour 32 milliers d'euros la marque Ecolidays.

Conformément à la méthode décrite dans les principes comptables relatifs aux immobilisations incorporelles (note 1.12 « Immobilisations incorporelles »), un test de dépréciation a été réalisé au 30 septembre 2014 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 2013/2014 ;

- ◆ au poste « Autres immobilisations incorporelles » pour 21 370 milliers d'euros. La variation provient essentiellement :
  - de 7 840 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées au système de réservation Groupe (3 104 milliers d'euros), aux sites web du Groupe (1 451 milliers d'euros) et à la base de suivi clientèle (914 milliers d'euros), ainsi que l'amélioration de l'outil de pricing Groupe (939 milliers d'euros), et divers projets informatiques (acquisition de serveurs essentiellement) pour 1 432 milliers d'euros,
  - de 1 058 milliers d'euros de cessions diverses.

## Contrats de location financement

Au 30 septembre 2014, la valeur nette des immobilisations incorporelles comprend un montant de 2 905 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 4 217 milliers d'euros au 30 septembre

2013. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 2 985 milliers d'euros au 30 septembre 2014 contre 4 217 milliers d'euros au 30 septembre 2013 (cf. note 19 « Dettes financières »).

Au 30 septembre 2014, 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 immobilisations incorporelles à durée de vie indéfinie sont principalement constituées des marques et des écarts d'acquisition. Elles ne sont pas amorties et font l'objet d'un test de dépréciation dès l'apparition d'indices de pertes de valeur et au minimum une fois par an à la clôture de l'exercice, soit au 30 septembre de chaque année.

Comme indiqué dans les notes 1.11 « Tests de dépréciation des écarts d'acquisition » et 1.12 « Immobilisations incorporelles », et en l'absence de juste valeur diminuée des coûts de vente disponible à la date de clôture, la valeur recouvrable des unités génératrices de trésorerie (UGT) est déterminée sur la base de leur valeur d'utilité.

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

Les flux de trésorerie ont été déterminés à partir de plans d'affaires élaborés sur une période de 5 ans par les responsables opérationnels et financiers d'une UGT ou d'un groupe d'UGT, et dont les principales hypothèses (prix moyens de ventes nets, taux d'occupation, inflation,...) ont été revues par la Direction Financière du Groupe, en fonction des performances passées et 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 ;
- ◆ à la mise en œuvre d'un nouveau plan de réduction des coûts ;
- ◆ et enfin à la politique de renouvellement des baux permettant une diminution des charges de loyers.

Concernant les activités immobilières, les hypothèses utilisées prennent en compte les projets déjà identifiés ainsi que des données correspondant à des projets futurs. Ces dernières sont évaluées avec prudence ; il s'agit de projets pour lesquels les terrains ont été identifiés et pour lesquels les études de faisabilité ont déjà démarré. Ces projets correspondent historiquement à environ une dizaine de

développements par an, nombre moyen de projets que cette entité est en capacité de mettre en œuvre dans sa configuration actuelle.

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

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

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

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

L'affectation des écarts d'acquisition et des marques aux différentes UGT ainsi identifiées se présente comme suit au 30 septembre 2014 et 2013.

| (en milliers d'euros)       | 30/09/2014          |                |                | 30/09/2013          |                |                |
|-----------------------------|---------------------|----------------|----------------|---------------------|----------------|----------------|
|                             | Écart d'acquisition | Marque         | Total          | Écart d'acquisition | Marque         | Total          |
| Tourisme Europe             | 135 644             | 100 103        | 235 747        | 135 644             | 100 103        | 235 747        |
| 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>156 369</b>      | <b>102 143</b> | <b>258 512</b> | <b>156 369</b>      | <b>102 143</b> | <b>258 512</b> |

Le tableau ci-dessous reprend les principales hypothèses utilisées pour estimer la valeur d'utilité ainsi que la sensibilité de cette valeur recouvrable à la variation du taux de croissance perpétuelle, du taux d'actualisation et des indicateurs du chiffre d'affaires (taux

d'occupation et prix moyen de vente) des principales UGT et groupes d'UGT qui représentent la majeure partie des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie :

| Tourisme Europe   |  |
|---|--|
| <b>Taux de croissance perpétuelle</b>   | <b>1,5 %</b><br>(identique au 30 septembre 2013)   |
| <b>Taux d'actualisation utilisé</b>   | <b>9,5 %</b><br>(identique au 30 septembre 2013)   |
| <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 + 6 % et - 5 % 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 - 13 % et + 17 % sur la valeur recouvrable 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 + 12 % et - 12 % 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 + 11 % et - 11 % sur la valeur recouvrable, sans que cette variation ne conduise à reconnaître une dépréciation.                              |

Au 30 septembre 2014, les tests de sensibilité aux hypothèses clés communiquées ci-dessus ne conduisent pas à constater de dépréciation, la valeur d'utilité des UGT restant supérieures à leur valeur comptable.

La valeur des écarts d'acquisition et des actifs incorporels et corporels affectés à l'activité Tourisme Europe, n'a pas à faire l'objet d'une

dépréciation tant que le taux d'occupation ne baisse pas de plus de 2 pour cent, ou le prix moyen de vente de plus de 2,6 pour cent.

Concernant Les Senioriales, la même hypothèse de taux d'actualisation a été retenue. Les tests de sensibilité sur les hypothèses de taux de croissance perpétuelle et de taux d'actualisation conduisent à des résultats très proches de ceux obtenus sur l'activité Tourisme Europe.

**NOTE 7** Immobilisations corporelles

| (en milliers d'euros)                     | Terrains       | Constructions   | Agencements<br>et installations | Autres<br>immobilisations<br>corporelles et<br>immobilisations<br>en cours | Total<br>immobilisations<br>corporelles |
|---|----------------|-----------------|---------------------------------|--|---|
| <b>Au 30 septembre 2012</b>               |                |                 |                                 |  |   |
| Valeurs brutes                            | 19 856         | 244 380         | 280 426                         | 149 603  | 694 265                                 |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 931          | - 82 527        | - 152 773                       | - 104 782  | - 341 013                               |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>18 925</b>  | <b>161 853</b>  | <b>127 653</b>                  | <b>44 821</b>  | <b>353 252</b>                          |
| <b>Variations</b>                         |                |                 |                                 |  |   |
| Acquisitions                              | 75             | 1 690           | 3 573                           | 15 591   | 20 929                                  |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | - 110          | - 712           | 6                               | - 1 554  | - 2 370                                 |
| Regroupements d'entreprises               | 9              | 140             | 23                              | 0  | 172                                     |
| Dotations aux amortissements              | - 7            | - 7 028         | - 28 713                        | - 10 071   | - 45 819                                |
| Reclassements                             | - 1 171        | - 4 516         | 10 828                          | - 6 669  | - 1 529                                 |
| <b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b> | <b>- 1 204</b> | <b>- 10 426</b> | <b>- 14 283</b>                 | <b>- 2 703</b>   | <b>- 28 616</b>                         |
| <b>Au 30 septembre 2013</b>               |                |                 |                                 |  |   |
| Valeurs brutes                            | 18 653         | 233 221         | 300 431                         | 153 210  | 705 515                                 |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 932          | - 81 794        | - 187 061                       | - 111 092  | - 380 879                               |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>17 721</b>  | <b>151 427</b>  | <b>113 370</b>                  | <b>42 118</b>  | <b>324 636</b>                          |
| <b>Variations</b>                         |                |                 |                                 |  |   |
| Acquisitions                              | 52             | 1 469           | 2 630                           | 14 431   | 18 582                                  |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes  | 0              | 27              | - 37                            | - 128  | - 138                                   |
| Dotations aux amortissements              | - 594          | - 8 326         | - 23 670                        | - 8 615  | - 41 205                                |
| Reclassements                             | - 157          | - 1 135         | 7 077                           | - 7 116  | - 1 331                                 |
| <b>TOTAL DES VARIATIONS DE L'EXERCICE</b> | <b>- 699</b>   | <b>- 7 965</b>  | <b>- 14 000</b>                 | <b>- 1 428</b>   | <b>- 24 092</b>                         |
| <b>Au 30 septembre 2014</b>               |                |                 |                                 |  |   |
| Valeurs brutes                            | 18 548         | 232 784         | 286 658                         | 149 790  | 687 780                                 |
| Amortissements et dépréciations cumulés   | - 1 526        | - 89 322        | - 187 288                       | - 109 100  | - 387 236                               |
| <b>VALEURS NETTES</b>                     | <b>17 022</b>  | <b>143 462</b>  | <b>99 370</b>                   | <b>40 690</b>  | <b>300 544</b>                          |

Les immobilisations corporelles, d'une valeur nette comptable de 300 544 milliers d'euros au 30 septembre 2014, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

◆ **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 214 458 milliers d'euros, constitué principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages.

Les principales variations de l'exercice proviennent :

- des investissements pour un montant de 10 158 milliers d'euros, visant à l'amélioration du mix produit de l'ensemble des villages Center Parcs, dont 3 208 milliers d'euros pour les villages néerlandais, 2 839 milliers d'euros pour les villages belges, 2 455 milliers d'euros pour les villages français et 1 657 milliers d'euros pour les villages allemands,
- des dotations aux amortissements sur la période de 27 746 milliers d'euros ;

◆ **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe** pour une valeur nette de 83 770 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et matériels nécessaires à l'exploitation des sites.

Au cours de l'exercice, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 7 305 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation du parc exploité.

Le montant des dotations aux amortissements de l'exercice est de 13 083 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 2014, 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 2014, la valeur nette des immobilisations corporelles comprend un montant de 118 085 milliers d'euros correspondant aux retraitements des immobilisations détenues en location financement, contre 123 747 milliers d'euros au 30 septembre 2013. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 108 452 milliers d'euros au 30 septembre 2014 contre 111 832 milliers d'euros au 30 septembre 2013 (cf. note 19 « Dettes financières »).

Au 30 septembre 2014, le poste « Contrats de location financement » comprend des immobilisations corporelles :

- ◆ les équipements centraux du Domaine Center Parcs du Lac d'Ailette pour 118 085 milliers d'euros ; la dette financière correspondante est de 107 681 milliers d'euros ;
- ◆ le renouvellement du parc de télévisions dans les résidences exploitées par Pierre & Vacances Tourisme Europe. Ces actifs sont totalement amortis au 30 septembre 2014 et la dette financière correspondante s'élève à 771 milliers d'euros.

**NOTE 8 Titres mis en équivalence**

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 30/09/2014    | 30/09/2013 |
|------------------------------|---------------|------------|
| SDRT-Immo                    | 2 555         | 0          |
| SNC Nature Hébergements I    | 7 601         | 0          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>10 156</b> | <b>0</b>   |

Dans le cadre de son développement au Maroc, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs avait créé, au cours de l'exercice 2008/2009, en partenariat avec la société Madaef (filiale de la Caisse de Dépôt de Gestion du Maroc), une société d'exploitation touristique. Le 18 mars 2013, Pierre & Vacances Maroc lui a cédé l'intégralité de sa participation.

En parallèle, Pierre & Vacances Maroc a également cédé le même jour la moitié de sa participation dans la société SDRT-Immo. Suite à cette cession partielle, la société n'est plus détenue qu'à hauteur de 25 % et

est désormais consolidée en mise en équivalence. La valeur de ces titres mis en équivalence est de 2 555 milliers d'euros au 30 septembre 2014.

Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs détient en outre 37,5 % des parts de la SNC Nature Hébergements I, société au capital de 20 000 milliers d'euros. L'investissement du Groupe dans cette société s'élève à 7 500 milliers d'euros.

La quote-part de résultat net réalisée par cette filiale au cours de l'exercice 2013/2014 s'élève à 101 milliers d'euros, portant ainsi la valeur de la participation à 7 601 milliers d'euros au 30 septembre 2014.

**NOTE 9 Autres actifs financiers non courants**

| <i>(en milliers d'euros)</i>                            | 30/09/2014    | 30/09/2013    |
|---|---------------|---------------|
| Créances rattachées brutes                              | 2             | 0             |
| Dépréciations   | -             | -             |
| <b>Créances rattachées nettes</b>                       | <b>2</b>      | <b>-</b>      |
| Prêts et autres immobilisations financières bruts       | 22 814        | 21 983        |
| Dépréciations   | - 285         | - 285         |
| <b>Prêts et autres immobilisations financières nets</b> | <b>22 529</b> | <b>21 698</b> |
| <b>TOTAL</b>  | <b>22 531</b> | <b>21 698</b> |

Les « Prêts et autres immobilisations financières », dont la valeur nette comptable au 30 septembre 2014 s'élève à 22 529 milliers d'euros, comprennent principalement les dépôts de garantie versés

aux propriétaires bailleurs pour 17 974 milliers d'euros et ceux versés aux fournisseurs pour 4 107 milliers d'euros.

**NOTE 10 Actifs financiers disponibles à la vente**

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 30/09/2014   | 30/09/2013   |
|------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Valeurs brutes</b>        | <b>1 639</b> | <b>1 639</b> |
| Dépréciations                | -            | -            |
| <b>VALEURS NETTES</b>        | <b>1 639</b> | <b>1 639</b> |

Les « Actifs financiers disponibles à la vente » correspondent principalement aux 10 % du capital détenus par la société Multi Resorts Holding BV pour 1 552 milliers d'euros dans les sociétés Gran Dorado Zandvoort BV, Gran Dorado Port Zélande BV et Medebach Park BV. Le Groupe a été amené à prendre, le 18 juillet 2006, ces participations dans le cadre de la renégociation des baux avec le nouveau propriétaire du foncier et des murs de ces 3 villages Center Parcs.

Les autres « Actifs financiers disponibles à la vente » correspondent à des titres de participation dans diverses sociétés dont le pourcentage de détention est insuffisant (inférieur à 20 %) pour être consolidées dans le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

**NOTE 11 Stocks et encours**

| <i>(en milliers d'euros)</i>        | 30/09/2014     | 30/09/2013     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Encours                             | 248 238        | 192 221        |
| Produits finis                      | 73 539         | 72 901         |
| <b>PROGRAMMES IMMOBILIERS BRUTS</b> | <b>321 777</b> | <b>265 122</b> |
| Provisions                          | - 2 032        | - 1 952        |
| <b>PROGRAMMES IMMOBILIERS NETS</b>  | <b>319 745</b> | <b>263 170</b> |
| Stocks divers                       | 10 419         | 10 180         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>330 164</b> | <b>273 350</b> |

La hausse du solde net des stocks et en cours enregistrée au cours de l'année (56 814 milliers d'euros) correspond principalement à la variation de la contribution des programmes immobiliers (56 575 milliers d'euros).

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



**NOTE 12 Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks**

| <i>(en milliers d'euros)</i>             | Stocks<br>30/09/2013 | Total des<br>augmentations | Total des<br>diminutions | Stocks<br>30/09/2014 |
|--|----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|
| Center Parcs Bois de la Mothe Chandener  | 47 197               | 112 477                    | - 88 275                 | 71 399               |
| Villages Nature                          | 16 590               | 40 826                     | - 9 147                  | 48 269               |
| Center Parcs Roybon                      | 29 743               | 5 503                      | 0                        | 35 246               |
| Manilva                                  | 27 263               | 0                          | - 2 791                  | 24 472               |
| Center Parcs Bois Harcholins             | 18 608               | 9 228                      | - 9 115                  | 18 721               |
| Center Parcs Bostalsee                   | 26 909               | 0                          | - 16 948                 | 9 961                |
| Center Parcs Allgäu                      | 9 456                | 157                        | 0                        | 9 613                |
| Presqu'île de la Touques                 | 8 452                | 0                          | 0                        | 8 452                |
| Flaine Montsoleil Centre                 | 7 062                | 7 352                      | - 7 964                  | 6 450                |
| Avoriaz                                  | 6 582                | 326                        | - 754                    | 6 154                |
| Ville d'Emerainville                     | 2 010                | 3 370                      | 0                        | 5 380                |
| Pont Aven                                | 6 018                | 0                          | - 866                    | 5 152                |
| Center Parcs Poligny (Jura)              | 0                    | 4 271                      |                          | 4 271                |
| Pringy                                   | 2 939                | 6 461                      | - 5 130                  | 4 270                |
| Center Parcs le Rousset (Saône et Loire) | 750                  | 3 518                      | 0                        | 4 268                |
| Ville de Marseille                       | 3 496                | 6 441                      | - 5 714                  | 4 223                |
| Bracieux                                 | 1 758                | 5 526                      | - 3 626                  | 3 658                |
| Center Parcs Sud Ouest                   | 750                  | 3 654                      | - 750                    | 3 654                |
| Ville de Manosque                        | 585                  | 3 056                      | 0                        | 3 641                |
| Ville de Cenon                           | 485                  | 3 130                      | 0                        | 3 615                |
| Boulou                                   | 1 085                | 2 136                      | - 399                    | 2 822                |
| Center Parcs Chaumont                    | 4 275                | 277                        | - 1 965                  | 2 587                |
| Charleval                                | 2 560                | 8 017                      | - 8 072                  | 2 505                |
| Cavillargues                             | 1 782                | 3 401                      | - 2 770                  | 2 413                |
| St Cast Le Guildo                        | 3 955                |                            | - 1 591                  | 2 364                |
| St Laurent de la Prée                    | 3 363                | 0                          | - 1 114                  | 2 249                |
| Izon                                     | 2 735                | 6 403                      | - 6 897                  | 2 241                |
| Juvignac                                 | 3 613                | 0                          | - 1 631                  | 1 982                |
| Colmar Loisirs                           | 1 554                | 4 008                      | - 3 804                  | 1 758                |
| La Celle                                 | 1 594                | 2 385                      | - 2 292                  | 1 687                |
| Ville de Castanet                        | 0                    | 1 470                      | 0                        | 1 470                |
| PV Senioriales Commercialisation         | 726                  | 1 978                      | - 1 498                  | 1 206                |
| Ville de Mions                           | 1 251                | 5 203                      | - 5 302                  | 1 152                |
| Ville de Saint Avertin                   | 1 422                | 18                         | - 393                    | 1 047                |
| Vias                                     | 434                  | 606                        | 0                        | 1 040                |
| Nandy                                    | 605                  | 298                        | 0                        | 903                  |
| Medis                                    | 222                  | 598                        | 0                        | 820                  |
| Meribel Ravines                          | 0                    | 665                        |                          | 665                  |
| Bassan                                   | 2 440                | 0                          | - 1 809                  | 631                  |

| (en milliers d'euros)             | Stocks<br>30/09/2013 | Total des<br>augmentations | Total des<br>diminutions | Stocks<br>30/09/2014 |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|
| Perpignan                         | 448                  | 87                         | 0                        | 535                  |
| Center Parcs Bois Francs Foncière | 501                  | 0                          | 0                        | 501                  |
| Boisroger                         | 0                    | 500                        |                          | 500                  |
| Soulac                            | 766                  | 124                        | - 471                    | 419                  |
| St Julien des Landes              | 562                  | 89                         | - 277                    | 374                  |
| Nîmes                             | 0                    | 362                        | 0                        | 362                  |
| Dhuizon Loisirs                   | 356                  | 0                          | 0                        | 356                  |
| Ville de Bruges                   | 246                  | 105                        | - 2                      | 349                  |
| Biarritz Loisirs                  | 841                  | 0                          | - 507                    | 334                  |
| Rambouillet                       | 734                  | 122                        | - 591                    | 265                  |
| Paradou                           | 209                  | 15                         | 0                        | 224                  |
| Teyran                            | 216                  | 0                          | 0                        | 216                  |
| Nancy Loisirs                     | 1 370                | 264                        | - 1 428                  | 206                  |
| Jonquières                        | 387                  | 53                         | - 247                    | 193                  |
| Pollestres                        | 0                    | 169                        | 0                        | 169                  |
| Autres immobiliers                | 8 188                | 5 703                      | - 9 528                  | 4 363                |
| <b>SOUS-TOTAL IMMOBILIER</b>      | <b>265 122</b>       | <b>260 352</b>             | <b>- 203 697</b>         | <b>321 777</b>       |

#### La variation brute des encours et produits finis des programmes immobiliers comprend :

- ◆ des augmentations de l'exercice pour un montant de 260 352 milliers d'euros provenant essentiellement :
  - des travaux réalisés au cours de l'exercice sur des programmes neufs entraînant ainsi une hausse de la valeur brute du stock de 248 597 milliers d'euros.

Les principaux programmes concernés sont Center Parcs Bois de la Mothe Chandénier (112 477 milliers d'euros), Les Senioriales (52 028 milliers d'euros), Center Parcs Bois des Harcholins (9 228 milliers d'euros), Flaine Montsoleil Centre (7 352 milliers d'euros), Villages Nature (40 826 milliers d'euros), Roybon (5 503 milliers d'euros), Center Parcs Poligny (4 271 milliers d'euros) et Center Parcs le Rousset (3 518 milliers d'euros),

  - d'acquisitions de terrains dans le cadre la commercialisation de programmes neufs pour un montant global de 11 755 milliers d'euros. Ce montant concerne essentiellement les terrains acquis dans le cadre des programmes immobiliers Les Senioriales d'Emerainville pour 3 892 milliers d'euros, Les Senioriales de Manosques pour 2 500 milliers d'euros, Les Senioriales de Cenon pour 2 300 milliers d'euros, Colmar loisirs pour 1 761 milliers d'euros, Les Senioriales de Boulou pour 1 122 milliers d'euros ;
- ◆ des diminutions liées notamment à la comptabilisation à l'avancement du résultat des programmes immobiliers neufs ou en rénovation pour un montant total de 203 697 milliers d'euros. Ces diminutions sont notamment constatées sur les programmes suivants : Center Parcs Bois de la Mothe Chandénier (- 88 275 milliers

d'euros), Les Senioriales (- 50 198 milliers d'euros), Center Parcs Bois des Harcholins (- 9 115 milliers d'euros), Center Parcs Bostalsee (- 16 948 milliers d'euros), Flaine Montsoleil Centre (- 7 964 milliers d'euros) et Center Parcs Chaumont (- 1 965 milliers d'euros), Villages Nature (- 9 147 milliers d'euros).

Au-delà de ces variations, la valeur brute des stocks des programmes immobiliers comprend :

- ◆ le programme Manilva, représentant un stock de 185 appartements en Espagne. Les ventes de l'exercice ont été réalisées à un prix supérieur au prix moyen du stock. L'écoulement de ce stock devrait se faire sur plusieurs exercices ;
- ◆ le programme Center Parcs Roybon a fait l'objet de recours déposés en septembre 2010 par une association opposante au projet. En juin 2011, l'arrêté municipal ayant autorisé le permis de construire a été annulé par le Tribunal Administratif de Grenoble pour erreur de procédure portant sur l'avis d'un organisme devant être consulté. Ce jugement a été à son tour annulé le 24 avril 2012 par la Cour Administrative d'Appel de Lyon qui a rejeté l'ensemble des moyens invoqués contre le plan local d'urbanisme de la ville et le permis de construire. L'association d'opposants au projet s'est pourvue devant le Conseil d'État, mais le pourvoi a été déclaré irrecevable en janvier 2013 et le permis de construire est donc définitif depuis cette date. Par la suite, l'instruction des demandes administratives d'autorisation « Loi sur l'eau » et « dérogations espèces protégées » a été menée. Les arrêtés préfectoraux venant valider ces autorisations ont été obtenus en octobre 2014 tant sur la loi sur l'eau que sur les espèces protégées. Par conséquent, le Groupe a commencé à mettre en œuvre les travaux pour la réalisation du parc.

**NOTE 13 Clients et comptes rattachés**

| (en milliers d'euros)          | 30/09/2014      | 30/09/2013      |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Immobilier                     | 274 066         | 244 014         |
| Tourisme                       | 121 867         | 125 693         |
| Prestations de services        | 1 675           | 2 313           |
| <b>CRÉANCES CLIENTS BRUTES</b> | <b>397 608</b>  | <b>372 020</b>  |
| Immobilier                     | - 723           | - 1 006         |
| Tourisme                       | - 9 694         | - 11 212        |
| Prestations de services        | - 299           | - 190           |
| <b>PROVISIONS</b>              | <b>- 10 716</b> | <b>- 12 408</b> |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>386 892</b>  | <b>359 612</b>  |

Au 30 septembre 2014, la valeur nette des créances clients et comptes rattachés augmente de 27 280 milliers d'euros.

Cette variation est entièrement imputable à l'activité de promotion immobilière (30 335 milliers d'euros). Elle résulte principalement, d'une part des appels de fonds restant à effectuer dans le cadre de la commercialisation du programme immobilier Villages Nature (84 480 milliers d'euros), et d'autre part de l'encaissement d'appel de

fonds sur le programme immobilier du Bois de la Mothe Chandener (54 336 milliers d'euros).

L'activité touristique quant à elle présente une diminution des créances nettes pour un montant 2 308 milliers d'euros.

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

**NOTE 14 Autres actifs courants****14.1 - Autres actifs courants**

| (en milliers d'euros)               | 30/09/2014     | 30/09/2013     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Avances et acomptes versés          | 12 673         | 17 736         |
| États – impôts et taxes             | 123 958        | 115 811        |
| Autres créances                     | 69 323         | 53 065         |
| <b>VALEURS BRUTES</b>               | <b>205 954</b> | <b>186 612</b> |
| Provisions                          | - 172          | - 172          |
| <b>AUTRES DÉBITEURS NETS</b>        | <b>205 782</b> | <b>186 440</b> |
| Loyers                              | 18 302         | 20 011         |
| Autres charges constatées d'avance  | 15 454         | 19 127         |
| <b>CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b>  | <b>33 756</b>  | <b>39 138</b>  |
| <b>TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS</b> | <b>239 538</b> | <b>225 578</b> |

Le Groupe a engagé des procédures contentieuses afin d'obtenir le remboursement auprès de l'Administration Fiscale de montants de TVA et CET versés. Sur la base d'une analyse détaillée des motifs de chacune des demandes de remboursement, le Groupe Pierre & Vacances –

Center Parcs, en étroite collaboration avec ses conseils fiscaux, n'anticipe pas de risque financier sur le montant à recevoir des créances comptabilisées à ce titre.

## 14.2 - Actifs financiers courants

| (en milliers d'euros)                 | 30/09/2014    | 30/09/2013    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Comptes courants externes             | 14 931        | 16 466        |
| Prêts « Propriété Pierre & Vacances » | 8 347         | 8 859         |
| <b>TOTAL</b>                          | <b>23 278</b> | <b>25 325</b> |

Les « Actifs financiers courants » incluent essentiellement des comptes courants débiteurs de co-entreprises ainsi que divers prêts « Propriétés Pierre & Vacances », remboursés à hauteur de 512 milliers d'euros au cours de l'exercice 2013/2014.

### NOTE 15 Trésorerie et équivalents de trésorerie

| (en milliers d'euros)                       | 30/09/2014    | 30/09/2013    |
|---|---------------|---------------|
| Trésorerie                                  | 33 125        | 50 982        |
| Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) | 14 546        | 3 314         |
| <b>TOTAL</b>                                | <b>47 671</b> | <b>54 296</b> |

Le détail des équivalents de trésorerie par nature s'analyse comme suit :

| (en milliers d'euros) | 30/09/2014<br>Juste valeur | 30/09/2013<br>Juste valeur |
|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| SICAV monétaires      | 14 546                     | 3 314                      |
| Certificats de dépôts | -                          | 0                          |
| <b>TOTAL</b>          | <b>14 546</b>              | <b>3 314</b>               |

Les SICAV monétaires ont été souscrites auprès d'établissements bancaires de 1<sup>er</sup> plan, et répondent aux critères fixés par l'AMF détaillés note 1.19 « Trésorerie et équivalents de trésorerie ».

### NOTE 16 Notes sur le tableau des flux de trésorerie

#### 16.1 - Trésorerie nette affectée à l'acquisition et à la cession de filiales et de fonds de commerce

Le montant de la trésorerie nette affectée à l'acquisition et à la cession de filiales et de fonds de commerce (montant des investissements ou des cessions nets de la trésorerie disponible dans la filiale à la date

de réalisation des opérations) réalisées au cours des deux derniers exercices, tel qu'il ressort du tableau des flux de trésorerie consolidé, s'analyse comme suit :

| (en milliers d'euros)  | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Acquisitions</b>  |                       |                       |
| Fonds de commerce Adagio   | 0                     | - 600                 |
| Acquisition de la société EFB ( <i>Entwicklungsgesellschaft Ferienhaus Bostalsee</i> ) |                       | 3 300                 |
| <b>SOUS-TOTAL ACQUISITIONS</b>   | <b>0</b>              | <b>2 700</b>          |
| <b>Cessions</b>  |                       |                       |
| <b>SOUS-TOTAL CESSIONS</b>   | <b>0</b>              | <b>2 382</b>          |
| <b>TOTAL</b>   | <b>0</b>              | <b>5 082</b>          |

◆ Au cours de l'exercice 2013/2014, le Groupe Pierre & Vacances n'a acquis aucun fonds de commerce et n'a procédé à aucune acquisition ou cession de société.

◆ Au cours de l'exercice 2012/2013, trois fonds de commerce Adagio (Vanves, Paris et Nice) ont été acquis pour un montant total de 600 milliers d'euros.

- ◆ L'opération EFB, détaillée dans la note 2.2 « Principales variations du périmètre de consolidation », correspond à une entrée nette de trésorerie de 3 300 milliers d'euros au cours de l'exercice 2012/2013.
- ◆ La cession de la filiale marocaine « SDRT » correspond à une entrée nette de trésorerie de 2 382 milliers d'euros. L'opération est détaillée dans la note 2.2 « Principales variations du périmètre de consolidation ».

## 16.2 - Trésorerie nette

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

| (en milliers d'euros)                   | 30/09/2014   | 30/09/2013    |
|---|--------------|---------------|
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 47 671       | 54 296        |
| Soldes bancaires créditeurs             | - 39 036     | - 32 784      |
| <b>TRÉSORERIE NETTE</b>                 | <b>8 635</b> | <b>21 512</b> |

Cette position nette de trésorerie inclut un montant de 8 554 milliers d'euros issu d'entités détenues en contrôle conjoint, dont les entités Villages Nature pour 7 173 milliers d'euros.

### NOTE 17 Capitaux propres Groupe

#### Capital et primes d'émission

Au cours de l'exercice 2013/2014, la société Pierre et Vacances SA n'a pas réalisé d'augmentation de capital par émission d'actions nouvelles.

Le capital social s'élève au 30 septembre 2014 à 88 215 510 euros et se décompose en 8 821 551 actions ordinaires entièrement libérées d'une valeur nominale unitaire de 10 euros. Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2014, le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation s'est élevé à 8 446 523 actions.

#### Capital potentiel

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur les exercices 2013/2014 et 2012/2013 sont détaillées dans le tableau suivant :

|   | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Nombre d'actions au 1<sup>er</sup> octobre</b>   | <b>8 821 551</b>      | <b>8 821 551</b>      |
| Nombre d'actions émises durant l'année ( <i>prorata temporis</i> )  |                       |                       |
| Exercice d'options de souscription d'actions Pierre & Vacances  | -                     | -                     |
| Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre et Vacances SA<br>et déduites des capitaux propres consolidés | - 375 028             | - 371 902             |
| <b>Nombre moyen pondéré d'actions</b>   | <b>8 446 523</b>      | <b>8 449 649</b>      |
| <i>Effet dilutif</i>  |                       |                       |
| Options de souscription et d'achat d'actions Pierre & Vacances  | -                     | -                     |
| Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances  | 263 224               | 78 866                |
| <b>Nombre moyen pondéré dilué d'actions</b>   | <b>8 709 747</b>      | <b>8 528 515</b>      |

#### Actions propres

Au cours de l'exercice 2013/2014, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a procédé au rachat d'actions d'auto-contrôle pour un montant de 135 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2014, le Groupe détient 376 594 actions propres pour un montant total de 11 644 milliers d'euros.

#### Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale Mixte du 13 mars 2014 a décidé de ne pas distribuer de dividende.

**NOTE 18 Provisions**

| (en milliers d'euros)                                 | 30/09/2013<br>retraité (*) | Dotations    | Reprises<br>utilisées | Reprises non<br>utilisées | Autres<br>variations | 30/09/2014    |
|---|----------------------------|--------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| Rénovations   | 5 048                      | 740          | - 620                 | - 397                     | 0                    | 4 771         |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés | 23 044                     | 2 356        | - 923                 | 0                         | - 2 410              | 22 067        |
| Provisions pour litiges                               | 2 222                      | 1 263        | - 700                 | - 301                     | - 239                | 2 245         |
| Autres provisions                                     | 4 224                      | 1 132        | - 3 780               | - 249                     | 239                  | 1 566         |
| <b>TOTAL</b>  | <b>34 538</b>              | <b>5 491</b> | <b>- 6 023</b>        | <b>- 947</b>              | <b>- 2 410</b>       | <b>30 649</b> |
| Part non courante                                     | 25 422                     |              |                       |                           |                      | 23 980        |
| Part courante   | 9 116                      |              |                       |                           |                      | 6 669         |

(\*) Ces données sont retraitées des incidences de la première application de la norme IAS 19 révisée « Avantages au personnel » décrites dans la note 1.3.

Les provisions pour rénovations traduisent les engagements contractuels du Groupe, ainsi que sa politique d'entretien du parc pris à bail (cf. note 1.22 « Provisions »).

La baisse de 3 889 milliers d'euros du solde des provisions est principalement liée à un montant net de 2 658 milliers d'euros de reprises des autres provisions, ainsi qu'une diminution nette de - 977 milliers d'euros des provisions pour indemnités de fin de carrière.

| (en milliers d'euros)                                 | 30/09/2014    | 30/09/2013<br>retraité (*) |
|---|---------------|----------------------------|
| Rénovations   | 4 435         | 4 701                      |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés | 19 132        | 20 494                     |
| Provisions pour litiges                               | 110           | 110                        |
| Autres provisions                                     | 303           | 117                        |
| <b>PROVISIONS À CARACTÈRE NON COURANT</b>             | <b>23 980</b> | <b>25 422</b>              |
| Rénovations   | 336           | 347                        |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés | 2 935         | 2 550                      |
| Provisions pour litiges                               | 2 135         | 2 112                      |
| Provisions pour restructuration                       | 906           | 3 987                      |
| Autres provisions                                     | 357           | 120                        |
| <b>PROVISIONS À CARACTÈRE COURANT</b>                 | <b>6 669</b>  | <b>9 116</b>               |
| <b>TOTAL</b>  | <b>30 649</b> | <b>34 538</b>              |

(\*) Ces données sont retraitées des incidences de la première application de la norme IAS 19 révisée « Avantages au personnel » décrites dans la note 1.3.

**Provision pour litiges**

Les provisions pour litiges s'élèvent à 2 245 milliers d'euros au global, dont 2 135 milliers d'euros présentent un caractère courant et 110 milliers d'euros un caractère non courant.

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

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

| (en milliers d'euros)                             | Litiges dans le cadre des activités touristiques | Litiges dans le cadre des activités immobilières | Litiges sociaux individuels | Total des litiges |
|---|--|--|-----------------------------|-------------------|
| <b>Solde des provisions au 30 septembre 2013</b>  | <b>396</b>                                       | <b>341</b>                                       | <b>1 485</b>                | <b>2 222</b>      |
| Nouveaux litiges                                  | 122  | 0  | 1 141                       | 1 263             |
| Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice |  | - 150  | - 550                       | - 700             |
| Reprises non utilisées                            |  |  | - 301                       | - 301             |
| Reclassement                                      | - 239  |  |                             | - 239             |
| <b>SOLDE DES PROVISIONS AU 30 SEPTEMBRE 2014</b>  | <b>279</b>                                       | <b>191</b>                                       | <b>1 775</b>                | <b>2 245</b>      |

Au 30 septembre 2014, aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont le Groupe aurait connaissance qui serait en suspens ou dont il serait menacé) ne

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

### Provision pour restructuration

Les provisions pour restructuration s'analysent comme suit :

| (en milliers d'euros)                             | Exercice 2013/2014 | Exercice 2012/2013 |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>Solde provisions à l'ouverture</b>             | <b>3 987</b>       | <b>2 264</b>       |
| Nouvelles restructurations                        | 642                | 3 981              |
| Reprises correspondant aux dépenses de l'exercice | - 3 714            | - 2 225            |
| Reprises non utilisées                            | - 248              | - 104              |
| Reclassement                                      | 239                | 71                 |
| <b>SOLDE PROVISIONS À LA CLÔTURE</b>              | <b>906</b>         | <b>3 987</b>       |

Les variations des provisions pour restructuration sont liées à la réorganisation du Groupe et incluent essentiellement des indemnités de départ.

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

Les provisions pour engagements de retraite et autres avantages assimilés, dont l'évaluation est effectuée par des actuaires

indépendants, sont déterminées selon les principes comptables du Groupe (cf. note 1.23 « Engagements de retraite et autres avantages assimilés »). Les engagements enregistrés concernent principalement la France et les Pays-Bas. Les principales hypothèses actuarielles retenues par pays pour l'évaluation sont les suivantes :

|                                  | 30/09/2014 |          | 30/09/2013 |          |
|----------------------------------|------------|----------|------------|----------|
|                                  | France     | Pays-Bas | France     | Pays-Bas |
| Taux d'actualisation             | 2,00 %     | 2,00 %   | 3,00 %     | 3,00 %   |
| Taux de progression des salaires | 2,00 %     | 2,25 %   | 2,00 %     | 3,00 %   |
| Taux d'inflation                 | 2,00 %     | 2,00 %   | 2,00 %     | 2,00 %   |

Les hypothèses de rendement long terme attendu sur les actifs et les taux d'actualisation retenus pour l'estimation des obligations du Groupe ont été définies à partir de recommandations d'experts

indépendants. Le taux d'actualisation est déterminé par référence à un taux de marché fondé sur les obligations d'entreprises européennes de première catégorie (taux Iboxx Corporate AA 10 +).

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

| (en milliers d'euros)                      | 30/09/2014          |                  |               | 30/09/2013 (*)      |                  |               |
|--|---------------------|------------------|---------------|---------------------|------------------|---------------|
|  | Régimes de retraite | Autres avantages | Total         | Régimes de retraite | Autres avantages | Total         |
| Valeur actualisée de l'obligation financée | 103 559             | 6 066            | 109 625       | 88 284              | 5 639            | 93 923        |
| Juste valeur des actifs du régime          | 87 558              |                  | 87 558        | 70 879              |                  | 70 879        |
| <b>PASSIF NET AU BILAN</b>                 | <b>16 001</b>       | <b>6 066</b>     | <b>22 067</b> | <b>17 405</b>       | <b>5 639</b>     | <b>23 044</b> |

(\*) Retraité des incidences de la première application de la norme IAS 19 révisée, décrites dans la note 1.3.

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

| (en milliers d'euros)                    | Exercice 2013/2014  |                  |               | Exercice 2012/2013 (*) |                  |               |
|--|---------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|---------------|
|  | Régimes de retraite | Autres avantages | Total         | Régimes de retraite    | Autres avantages | Total         |
| <b>Dettes actuarielles à l'ouverture</b> | <b>17 405</b>       | <b>5 639</b>     | <b>23 044</b> | <b>14 540</b>          | <b>5 621</b>     | <b>20 161</b> |
| Coût des services rendus                 | 1 842               | 523              | 2 365         | 1 523                  | 482              | 2 005         |
| Coût financier                           | 2 583               | 142              | 2 725         | 2 485                  | 148              | 2 633         |
| Rendement des actifs du régime           | - 2 153             | 0                | - 2 153       | - 2 113                | 0                | - 2 113       |
| Cotisations et prestations versées       | - 555               | - 362            | - 917         | - 1 199                | - 567            | - 1 766       |
| Écarts actuariels comptabilisés          | - 2 261             | 559              | - 1 702       | 2 912                  | 387              | 3 299         |
| Services annulés                         | 0                   | 0                | 0             | - 743                  | - 432            | - 1 175       |
| Coût des services passés                 | - 722               | - 398            | - 1 120       | 0                      | 0                | 0             |
| Variation périmètre                      | - 138               | - 37             | - 175         | 0                      | 0                | 0             |
| <b>DETTE ACTUARIELLE AU 30 SEPTEMBRE</b> | <b>16 001</b>       | <b>6 066</b>     | <b>22 067</b> | <b>17 405</b>          | <b>5 639</b>     | <b>23 044</b> |

(\*) Retraité des incidences de la première application de la norme IAS 19 révisée, décrites dans la note 1.3.

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

| (en milliers d'euros)  | Exercice 2013/2014 | Exercice 2012/2013 |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Juste valeur des placements au 1<sup>er</sup> octobre</b> | <b>70 879</b>      | <b>69 433</b>      |
| Rendement effectif des actifs du régime                      | 2 136              | 1 275              |
| Cotisations perçues employeur                                | 496                | 1 095              |
| Cotisations perçues des participants au régime               | 784                | 759                |
| Prestations versées et dépenses de la période                | - 1 619            | - 1 683            |
| Écart actuariel  | 14 882             |                    |
| <b>JUSTE VALEUR DES PLACEMENTS AU 30 SEPTEMBRE</b>           | <b>87 558</b>      | <b>70 879</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 3 586 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 3 843 milliers d'euros.

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

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 30/09/2014    | 30/09/2013    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Trésorerie                   | 24            | -             |
| Actions                      | 2 609         | 1 930         |
| Placements taux fixe         | 9 742         | 6 659         |
| Assurance                    | 75 183        | 62 290        |
| <b>JUSTE VALEUR</b>          | <b>87 558</b> | <b>70 879</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 5 536 milliers d'euros.

À l'inverse, une baisse de 0,25 point du taux d'actualisation augmenterait la valeur actualisée des obligations de 5 777 milliers d'euros.

**NOTE 19** Dettes financières**Ventilation par nature et secteur d'activité**

| (en milliers d'euros)                        | 30/09/2014     | 30/09/2013     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Dettes financières à long terme</b>       |                |                |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 34 891         | 20 171         |
| <i>Tourisme</i>                              | 29 641         | 20 171         |
| <i>Immobilier</i>                            | 5 250          | 0              |
| Emprunt obligataire                          | 111 273        | 112 386        |
| <i>Tourisme</i>                              | 111 273        | 112 386        |
| Crédits d'accompagnement                     | 6 179          | 7 332          |
| <i>Immobilier</i>                            | 6 179          | 7 332          |
| Contrats de location financement             | 107 105        | 110 811        |
| <i>Tourisme</i>                              | 107 105        | 110 811        |
| Autres dettes financières                    | 1 670          | 570            |
| <i>Tourisme</i>                              | 1 616          | 516            |
| <i>Immobilier</i>                            | 54             | 54             |
| <b>SOUS-TOTAL PART À LONG TERME</b>          | <b>261 118</b> | <b>251 270</b> |
| <i>dont Tourisme</i>                         | <b>249 635</b> | <b>243 884</b> |
| <i>dont Immobilier</i>                       | <b>11 483</b>  | <b>7 386</b>   |
| <b>Dettes financières à court terme</b>      |                |                |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 10 532         | 26 010         |
| <i>Tourisme</i>                              | 10 532         | 24 505         |
| <i>Immobilier</i>                            | 0              | 1 505          |
| Crédits d'accompagnement                     | 5 999          | 21 750         |
| <i>Immobilier</i>                            | 5 999          | 21 750         |
| Contrats de location financement             | 4 332          | 5 238          |
| <i>Tourisme</i>                              | 4 332          | 5 238          |
| Autres dettes financières                    | 37             | 56             |
| <i>Immobilier</i>                            | 37             | 56             |
| Soldes bancaires créditeurs                  | 39 036         | 32 784         |
| <i>Tourisme</i>                              | 39 025         | 30 981         |
| <i>Immobilier</i>                            | 11             | 1 803          |
| <b>SOUS-TOTAL PART À COURT TERME</b>         | <b>59 936</b>  | <b>85 838</b>  |
| <i>dont Tourisme</i>                         | <b>53 889</b>  | <b>60 724</b>  |
| <i>dont Immobilier</i>                       | <b>6 047</b>   | <b>25 114</b>  |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>321 054</b> | <b>337 108</b> |
| <i>dont Tourisme</i>                         | <b>303 524</b> | <b>304 608</b> |
| <i>dont Immobilier</i>                       | <b>17 530</b>  | <b>32 500</b>  |

### Les emprunts auprès des établissements de crédit et les crédits d'accompagnement correspondent essentiellement au 30 septembre 2014 :

#### Pour l'activité Tourisme

- ◆ À l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 4 février 2014, d'un montant nominal de 115 000 milliers d'euros remboursable le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante. L'ORNANE confère également à l'émetteur la possibilité de substituer pour partie (à hauteur de la valeur nominale de l'obligation) du cash à la remise d'action. Au 30 septembre 2014, la composante « dette » est de 107 361 milliers d'euros.
- ◆ Au dérivé incorporé de l'ORNANE, devant être comptabilisé en dette *market to market*. Les variations de juste valeur de ce dérivé sont constatées en résultat financier sur une ligne distincte « Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE ». Au 30 septembre 2014, la juste valeur de ce dérivé s'élève à 1 173 milliers d'euros.
- ◆ Au capital restant dû (40 500 milliers d'euros) de la dette *Corporate*, suite au renouvellement du crédit syndiqué qui arrivait à échéance en juin 2015. Dans le cadre de ce refinancement survenu en février 2014, la maturité de la dette a été prolongée de 4 ans, avec une échéance finale fixée au 19 février 2019.
- ◆ Au solde résiduel de l'emprunt obligataire de type OCÉANE émis le 2 février 2011, d'un montant initial de 115 000 milliers d'euros remboursable le 1<sup>er</sup> octobre 2015 et convertible à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante pour une OCÉANE.

Le 13 février 2014, le Groupe a procédé au rachat de 1 454 344 OCÉANE, soit 96,5 % des OCÉANE alors en circulation. Au 30 septembre 2014, la composante « dette » des OCÉANE résiduelles s'élève à 3 912 milliers d'euros, soit 3,5 % des obligations initialement émises.

#### Pour l'activité Immobilière

- ◆ Aux crédits d'accompagnement mis en place dans le cadre du développement immobilier pour un montant global de 12 178 milliers d'euros dont principalement :
  - 2 887 milliers d'euros dans le cadre de la construction des Senioriales de Emerainville ;

- 2 438 milliers d'euros pour financer la construction des Senioriales de Cavillargues ;
- 1 820 milliers d'euros pour financer le programme immobilier des Senioriales de Charleval ;
- 1 798 milliers d'euros pour financer la construction des Senioriales de Boulou.
- ◆ Un crédit réutilisable tiré à hauteur de 3 745 milliers d'euros, destiné à financer le programme immobilier de Deauville.

Dans le cadre du refinancement de la dette *Corporate* (février 2014), le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs dispose également d'une ligne de crédit confirmée de 136 millions d'euros.

Au 30 septembre 2014, cette ligne de crédit n'est pas utilisée.

Ainsi, au cours de l'exercice 2013/2014, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a encaissé 164 626 milliers d'euros au titre des nouveaux emprunts (dont 111 108 milliers d'euros au titre de l'emprunt obligataire de type ORNANE, et 41 236 milliers d'euros au titre du crédit syndiqué, montants nets des frais d'émission).

Durant cette même période, le Groupe a également procédé à des remboursements d'emprunts, générant une sortie de trésorerie de 190 973 milliers d'euros d'emprunts qui comprend principalement :

- ◆ 116 347 milliers d'euros dans le cadre du rachat de 96,5 % des OCÉANE ;
- ◆ 40 000 milliers d'euros liés au remboursement du crédit syndiqué (dont 30 000 milliers d'euros par anticipation à échéance en juin 2015) ;
- ◆ 4 500 milliers d'euros correspondant au paiement de la première échéance du nouveau crédit syndiqué.

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

- ◆ 4 millions d'euros, à échéance février 2015 ;
- ◆ 5 millions d'euros, à échéance septembre 2015 ;
- ◆ 15 millions d'euros, à échéance mai 2015 ;
- ◆ 10 millions d'euros.

Au 30 septembre 2014, aucune de ces lignes n'est utilisée.

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

| (en milliers d'euros)          | 30/09/2014     | 30/09/2013     |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Le Domaine du Lac de l'Ailette | 107 681 (*)    | 109 561        |
| PV Résidences & Resorts France | 771 (**)       | 2 271          |
| PV SA                          | 2 985 (***)    | 4 217          |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>111 437</b> | <b>116 049</b> |

(\*) Lactif net sous-jacent (118 085 milliers d'euros au 30 septembre 2014) est enregistré en immobilisations corporelles cf. note 7.

(\*\*) Lactif net sous-jacent enregistré en immobilisations corporelles a totalement été amorti au 30 septembre 2014 cf. note 7.

(\*\*\*) Lactif net sous-jacent (2 905 milliers d'euros au 30 septembre 2014) est enregistré en immobilisations incorporelles cf. note 5.

## Ventilation par échéance

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

| Échéances    | Solde (en milliers d'euros) au |                |
|--------------|--------------------------------|----------------|
|              | 30/09/2014                     | 30/09/2013     |
| Année N+ 1   | 59 936                         | 85 837         |
| Année N+ 2   | 19 468                         | 143 941        |
| Année N+ 3   | 14 423                         | 2 919          |
| Année N+ 4   | 11 266                         | 2 605          |
| Année N+ 5   | 10 740                         | 2 485          |
| Année > N+ 5 | 205 221 (*)                    | 99 321         |
| <b>TOTAL</b> | <b>321 054</b>                 | <b>337 108</b> |

(\*) Dont 96 190 milliers d'euros liés aux contrats de location financement.

L'analyse du risque de liquidité est présentée en note 22.

## 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 2014 concernent les retraitements des contrats de location financement et l'emprunt obligataire. Le nominal des dettes financières contractées à taux fixe s'élève à 221 939 milliers d'euros. L'essentiel de la dette porte intérêt entre 3,50 % et 6,02 %.

| Date de souscription                    | Date d'échéance | Capital restant dû<br>au 30/09/2014<br>(en millions d'euros) | Taux       |
|---|-----------------|--|------------|
| <b>Contrats de location financement</b> |                 |  |            |
| 21/09/2005                              | 31/12/2038      | 107,7  | 6,02 % (*) |
| 01/10/2009                              | 30/07/2019      | 3,0  | 6,00 %     |
| <b>Emprunt obligataire</b>              |                 |  |            |
| 02/02/2011                              | 01/10/2015      | 3,9  | 4,00 %     |
| 04/02/2014                              | 01/10/2019      | 107,4  | 3,50 %     |
| <b>TOTAL</b>                            |                 | <b>221,9</b>   |            |

(\*) Le contrat de location financement du Center Parcs Europe le Domaine du Lac d'Ailette était à taux variable jusqu'au 10 janvier 2008 (Eonia+marge). Il est depuis à taux fixe (6,02 %) jusqu'à l'échéance du contrat. Au 30 septembre 2014, la valeur de remboursement y compris les flux d'intérêts s'élève à 208,7 millions d'euros.

## Taux variable

Le nominal des emprunts auprès des établissements de crédit, des crédits d'accompagnement et des contrats de location financement contractés à taux variable s'élève à 55 607 milliers d'euros avec un taux variant, selon les emprunts, entre Eonia et Euribor 12 mois + marge.

Afin de gérer le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêt sur les emprunts à taux variable, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a conclu des contrats d'échange de taux d'intérêts (les caractéristiques de ces instruments sont présentées en note 21 « Instruments de couverture »).

L'analyse des emprunts auprès des établissements de crédit, des crédits d'accompagnement et des contrats de location financement à taux variable et de leurs couvertures est la suivante :

| Emprunts, crédits d'accompagnement et crédits baux  |                 |   |                         |                   | Couverture                                       |                 |   |
|---|-----------------|---|-------------------------|-------------------|--|-----------------|---|
| Date de souscription                                | Date d'échéance | Capital restant dû au 30/09/2014<br>(en millions d'euros) | Taux                    | Type d'instrument | Notionnel au 30/09/2014<br>(en millions d'euros) | Date d'échéance | Caractéristiques de taux                                  |
| <b>Emprunts auprès des établissements de crédit</b> |                 |   |                         |                   |  |                 |   |
| 13/02/2014  | 19/02/2019      | 37,4  | Euribor 6 mois + marge  | Swap              | 16,2   | 19/09/2018      | Taux reçu : Euribor 6 mois<br>Taux payé : fixe : 0,6950 % |
|   |                 |   |                         | Swap              | 16,2   | 19/09/2018      | Taux reçu : Euribor 6 mois<br>Taux payé : fixe : 0,6790 % |
| 22/09/2014  | 22/09/2019      | 3,7   | Euribor 3 mois + marge  | Cap               | 3,7  | 22/09/2019      | Taux plafond : 1,2500 %                                   |
| 10/06/2011  | 30/03/2016      | 1,5   | Euribor 3 mois + marge  | Néant             |  |                 |   |
| <b>SOUS-TOTAL</b>                                   |                 | <b>42,7</b>   |                         |                   | <b>36,1</b>                                      |                 |   |
| <b>Crédits d'accompagnement</b>                     |                 |   |                         |                   |  |                 |   |
| 25/07/2012  | 31/12/2014      | 0,9   | Euribor 3 mois + marge  | Néant             |  |                 |   |
| 23/04/2013  | 31/05/2015      | 1,8   | Euribor 3 mois + marge  | Néant             |  |                 |   |
| 23/07/2013  | 30/09/2015      | 2,4   | Euribor 3 mois + marge  | Néant             |  |                 |   |
| 31/01/2013  | 31/01/2015      | 0,2   | Euribor 3 mois + marge  | Néant             |  |                 |   |
| 25/02/2013  | 25/02/2015      | 0,6   | Euribor 3 mois + marge  | Néant             |  |                 |   |
| 03/04/2014  | 03/04/2016      | 1,8   | Euribor 3 mois + marge  | Néant             |  |                 |   |
| 09/05/2014  | 09/05/2016      | 0,7   | Euribor 1 mois + marge  | Néant             |  |                 |   |
| 15/04/2014  | 15/04/2016      | 0,3   | Euribor 3 mois + marge  | Néant             |  |                 |   |
| 18/06/2014  | 18/12/2016      | 2,9   | Euribor 3 mois + marge  | Néant             |  |                 |   |
| 26/08/2014  | 26/08/2017      | 0,4   | Euribor 3 mois + marge  | Néant             |  |                 |   |
| <b>SOUS-TOTAL</b>                                   |                 | <b>12,2</b>   |                         |                   | <b>0,0</b>                                       |                 |   |
| <b>Contrats de location financement</b>             |                 |   |                         |                   |  |                 |   |
| 01/07/2007  | 30/06/2016      | 0,8   | Euribor 12 mois + marge |                   |  |                 |   |
| <b>SOUS-TOTAL</b>                                   |                 | <b>0,8</b>  |                         |                   | <b>0,0</b>                                       |                 |   |
| <b>TOTAL</b>  |                 | <b>55,6</b>   |                         |                   | <b>36,1</b>                                      |                 |   |

## Sûretés

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 30/09/2014     | 30/09/2013     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Avals et cautions            | 174 703        | 184 680        |
| Hypothèques                  | 12 700         | 0              |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>187 403</b> | <b>184 680</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 174 118 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 ;
- ◆ une sûreté octroyée dans le cadre du crédit d'accompagnement du programme immobilier Les Senioriales – Izons pour un montant de 583 milliers d'euros ;
- ◆ des hypothèques de 1<sup>er</sup> rang dans le cadre des crédits d'accompagnement des principaux programmes immobiliers suivants :
  - Les Senioriales – Manosque pour un montant de 4 000 milliers d'euros,
  - Les Senioriales – Boulou pour un montant de 3 600 milliers d'euros,
  - Les Senioriales – Cenon pour un montant de 3 200 milliers d'euros,
  - Les Senioriales – Charleval pour un montant de 1 250 milliers d'euros.

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

| Échéances    | Solde <i>(en milliers d'euros)</i> au |                |
|--------------|---------------------------------------|----------------|
|              | 30/09/2014                            | 30/09/2013     |
| Année N+ 1   | 5 697                                 | 5 088          |
| Année N+ 2   | 14 221                                | 7 176          |
| Année N+ 3   | 3 624                                 | 4 931          |
| Année N+ 4   | 3 848                                 | 3 624          |
| Année N+ 5   | 4 086                                 | 3 848          |
| Année > N+ 5 | 155 927                               | 160 013        |
| <b>TOTAL</b> | <b>187 403</b>                        | <b>184 680</b> |

**NOTE 20 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 IAS 39   | 30/09/2014           | 30/09/2013           |
|--|--|----------------------|----------------------|
|  |  | Valeur comptable (*) | Valeur comptable (*) |
| <b>ACTIFS</b>  |  |                      |                      |
| Actifs financiers non courants                         |  | 24 171               | 23 337               |
| Actifs financiers disponibles à la vente               | Actifs disponibles à la vente à la juste valeur par capitaux propres | 1 639                | 1 639                |
| Créances rattachées                                    | Prêts et créances au coût amorti                                     | 2                    | 0                    |
| Prêts et autres immobilisations financières            | Prêts et créances au coût amorti                                     | 22 529               | 21 698               |
| Clients et comptes rattachés                           | Prêts et créances au coût amorti                                     | 386 892              | 359 612              |
| Autres actifs courants (**)                            | Prêts et créances au coût amorti                                     | 69 151               | 52 893               |
| Actifs financiers courants                             | Prêts et créances au coût amorti                                     | 23 278               | 25 325               |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie                | Actifs financiers à la juste valeur par résultat (***)               | 47 671               | 54 296               |
| Instruments dérivés actif                              | Cf. note 21 – Instruments de couverture                              | -                    | -                    |
| <b>PASSIFS</b>   |  |                      |                      |
| Dettes financières (y compris la part à moins d'un an) |  | 282 018              | 304 323              |
| Emprunts auprès des établissements de crédit           | Passifs financiers au coût amorti                                    | 45 423               | 46 181               |
| Emprunt obligataire                                    | Passifs financiers au coût amorti                                    | 111 273              | 112 386              |
| Option de monétisation de l'ORNANE                     | Passifs financiers à la juste valeur par résultat                    | 1 173                | -                    |
| Contrat de location financement                        | Passifs financiers au coût amorti                                    | 111 437              | 116 049              |
| Autres dettes financières                              | Passifs financiers au coût amorti                                    | 12 712               | 29 708               |
| Autres passifs non courants                            | Passifs financiers au coût amorti                                    | 2 992                | 3 417                |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | Passifs financiers au coût amorti                                    | 384 060              | 288 240              |
| Autres passifs courants (**)                           | Passifs financiers au coût amorti                                    | 120 013              | 133 443              |
| Soldes bancaires créditeurs                            | Passifs financiers au coût amorti                                    | 39 036               | 32 784               |
| Autres passifs financiers courants                     | Passifs financiers au coût amorti                                    | 29 358               | 31 000               |
| Instruments dérivés passif                             | Cf. note 21 – Instruments de couverture                              | 340                  | 328                  |

(\*) Les justes valeurs des actifs et des passifs financiers ne diffèrent pas de manière significative des valeurs comptables.

(\*\*) Les autres actifs et passifs courants sont retraités des éléments non considérés comme « instruments financiers » au sens d'IAS 39, c'est-à-dire des avances et acomptes versés et reçus, des créances et dettes sur l'état et des charges et produits constatées d'avance.

(\*\*\*) La valorisation est effectuée sur la base de la valeur du marché réglementé.

**NOTE 21 Instruments de couverture**

Les instruments dérivés contractés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au 30 septembre 2014 sont exclusivement liés à la gestion du risque de taux d'intérêt. Ils sont qualifiés de dérivés désignés comme instrument de couverture de flux de trésorerie. Le risque de

taux est géré globalement par rapport à la dette financière nette du Groupe afin de se prémunir contre une hausse éventuelle de taux d'intérêt. Pour ce faire, le Groupe a contracté des *swaps* ainsi qu'un *cap* auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 30 septembre 2014, les montants notionnels et les valeurs de marché des contrats de *swaps* souscrits en couverture d'emprunt à taux variables sont les suivants :

| Taux prêteur   | Taux emprunteur | Notionnel au 30/09/2014<br>(en milliers d'euros) | Valeur de marché des contrats de couverture<br>(en milliers d'euros) | Date de départ | Date de maturité |
|----------------|-----------------|--|--|----------------|------------------|
| Euribor 6 mois | 0,6950 %        | 16 200   | - 173  | 19/09/2014     | 19/09/2018       |
| Euribor 6 mois | 0,6790 %        | 16 200   | - 167  | 19/09/2014     | 19/09/2018       |

La valeur de marché des contrats de *swaps* s'élève à - 340 milliers d'euros au 30 septembre 2014, par rapport à - 328 milliers d'euros au 30 septembre 2013 pour les *swaps* en vigueur à cette date.

Au 30 septembre 2014, les montants notionnels et la valeur de marché du contrat de *caps* souscrit en couverture d'emprunt à taux variables sont les suivants :

| Taux prêteur   | Taux emprunteur | Notionnel au 30/09/2014<br>(en milliers d'euros) | Valeur de marché des contrats de couverture<br>(en milliers d'euros) | Date de départ |
|----------------|-----------------|--|--|----------------|
| Euribor 3 mois | 1,2500 %        | 7 500  | 0  | 30/09/2014     |

La valeur de marché de cet instrument de couverture est nulle au 30 septembre 2014.

**NOTE 22 Risques de marché****Gestion de la trésorerie**

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

**Risque de contrepartie**

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

**Risque de crédit**

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

Concernant l'activité touristique, le risque d'impayés clients est faible, plus de 81 % du chiffre d'affaires étant réalisé par la vente directe, mode de commercialisation pour lequel le paiement de la prestation s'effectue avant sa consommation.

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

**Gestion du capital**

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

Afin de maintenir ou d'ajuster la structure des fonds mobilisés, le Groupe peut souscrire de nouvelles dettes ou rembourser celles



existantes, ajuster le montant des dividendes versés aux actionnaires, effectuer un remboursement en capital aux actionnaires, émettre de nouvelles actions, racheter des actions existantes ou céder des actifs afin de réduire l'endettement.

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

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

## Risque de liquidité

Au 30 septembre 2014, la trésorerie nette du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'élève à 8 635 milliers d'euros. Ce montant correspond à la trésorerie brute (47 671 milliers d'euros) diminuée des découverts bancaires (39 036 milliers d'euros).

De plus, comme indiqué dans la note 19, le Groupe bénéficie de 4 lignes de crédit confirmées, ainsi qu'une ligne de crédit confirmée en lien avec la dette *Corporate*. Au 30 septembre 2014, 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 2014, s'analyse comme suit :

| (en milliers d'euros)   | 30/09/2014     | Échéances     |               |                |
|---|----------------|---------------|---------------|----------------|
|   |                | < 1 an        | 1 à 5 ans     | > 5 ans        |
| Emprunts auprès des établissements de crédit                  | 45 423         | 10 532        | 34 891        | -              |
| Emprunt obligataire   | 111 273        | -             | 3 912         | 107 361        |
| Contrat de location financement                               | 111 437        | 4 332         | 10 915        | 96 190         |
| Autres dettes financières                                     | 13 885         | 6 036         | 6 179         | 1 670          |
| <b>Dettes financières (y compris la part à moins d'un an)</b> | <b>282 018</b> | <b>20 900</b> | <b>55 897</b> | <b>205 221</b> |
| Flux d'intérêts associés                                      | 112 028        | 11 005        | 31 635        | 69 388         |
| <b>Endettement financier</b>                                  | <b>394 046</b> | <b>31 905</b> | <b>87 532</b> | <b>274 609</b> |
| Soldes bancaires créditeurs                                   | 39 036         | 39 036        | -             | -              |
| Instruments dérivés passif                                    | 340            | 340           | -             | -              |
| <b>Dettes financières</b>                                     | <b>433 422</b> | <b>71 281</b> | <b>87 532</b> | <b>274 609</b> |
| Équivalents de trésorerie                                     | 14 546         | 14 546        | -             | -              |
| Trésorerie  | 33 125         | 33 125        | -             | -              |
| <b>Trésorerie brute</b>                                       | <b>47 671</b>  | <b>47 671</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>       |

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

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

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

Dans le cadre du refinancement de la dette *Corporate* réalisé en février 2014, 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 3,75 au titre de l'exercice 2013/2014, conformément à la nouvelle convention de crédit signée au cours de l'exercice 2013/2014.

Ce covenant n'est calculé contractuellement qu'une fois par an, au 30 septembre. Au titre de l'exercice 2013/2014, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs respecte ce ratio.

## Risque de taux

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

La politique du Groupe est de réduire son exposition aux fluctuations de taux d'intérêt. Pour cela, le Groupe utilise des instruments financiers dérivés de couverture tels que des *swaps* 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 2014, l'échéancier des actifs et des dettes financiers se décompose comme suit :

| (en milliers d'euros)                      | 30/09/2014     | Échéances     |               |                |
|--|----------------|---------------|---------------|----------------|
|  |                | < 1 an        | 1 à 5 ans     | > à 5 ans      |
| Emprunts – taux fixe                       | 221 939        | 3 648         | 14 740        | 203 551        |
| Emprunts – taux variables                  | 55 607         | 14 450        | 41 157        |                |
| Intérêts courus non échus                  | 2 765          | 2 765         | -             | -              |
| <b>PASSIFS FINANCIERS</b>                  | <b>280 311</b> | <b>20 863</b> | <b>55 897</b> | <b>203 551</b> |
| Prêts – taux fixe                          | 8 910          | 680           | 2 305         | 5 925          |
| Prêts – taux variables                     | 0              | -             | -             | -              |
| Équivalents de trésorerie – taux variables | 14 546         | 14 546        | -             | -              |
| <b>ACTIFS FINANCIERS</b>                   | <b>23 456</b>  | <b>15 226</b> | <b>2 305</b>  | <b>5 925</b>   |
| <b>POSITION NETTE</b>                      | <b>256 855</b> | <b>5 637</b>  | <b>53 592</b> | <b>197 626</b> |

La position nette à taux variable après gestion au 30 septembre 2014 est la suivante :

| (en milliers d'euros)               | 30/09/2014    |
|-------------------------------------|---------------|
| Emprunts                            | 55 607        |
| Prêts                               | 0             |
| Équivalents de trésorerie           | 14 546        |
| <b>Position nette avant gestion</b> | <b>41 061</b> |
| Couverture                          | 36 145        |
| <b>POSITION NETTE APRÈS GESTION</b> | <b>4 916</b>  |

Une hausse ou une baisse de 1 % des taux court terme aurait une incidence de respectivement - 0,05 million d'euros et + 0,05 million d'euros sur le résultat financier de l'exercice 2013/2014, montants à comparer au résultat financier de - 19,0 millions d'euros réalisés sur l'exercice 2013/2014.

### 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 23 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

| (en milliers d'euros)   | 30/09/2014     | 30/09/2013     |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Tourisme                | 261 665        | 235 791        |
| Immobilier              | 112 953        | 43 478         |
| Prestations de services | 9 442          | 8 971          |
| <b>TOTAL</b>            | <b>384 060</b> | <b>288 240</b> |

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une augmentation nette de 95 820 milliers d'euros.

Cette évolution provient essentiellement de l'activité immobilière du Groupe, et notamment des programmes immobiliers de Center Parcs

Bois de la Mothe Chandenier (+ 53 421 milliers d'euros) et Presqu'île de la Touques (+ 18 480 milliers d'euros).

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

**NOTE 24** Autres passifs courants et non courants**24.1 - Autres passifs courants et non courants**

| (en milliers d'euros)                    | 30/09/2014     | 30/09/2013     |
|--|----------------|----------------|
| Avances et acomptes reçus                | 79 462         | 84 889         |
| TVA et autres dettes fiscales            | 121 429        | 104 799        |
| Personnel et organismes sociaux          | 66 258         | 69 581         |
| Passif lié aux contrats de locations     | 3 001          | 3 427          |
| Autres dettes                            | 53 746         | 63 852         |
| <b>AUTRES DETTES D'EXPLOITATION</b>      | <b>323 896</b> | <b>326 548</b> |
| Ventes immobilières et fonds de concours | 236 818        | 210 218        |
| Produits constatés d'avance divers       | 15 237         | 12 174         |
| <b>PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b>       | <b>252 055</b> | <b>222 392</b> |
| <b>TOTAL AUTRES PASSIFS</b>              | <b>575 951</b> | <b>548 940</b> |
| Autres passifs courants                  | 572 959        | 545 523        |
| Autres Passifs non courants              | 2 992          | 3 417          |

L'augmentation de 27 011 milliers d'euros des « Autres passifs courants et non courants » provient essentiellement de l'activité immobilière.

Ainsi, la variation nette des produits constatés d'avance (29 663 milliers d'euros) résulte des évolutions contrastées suivantes :

- ◆ augmentation de 103 896 milliers d'euros des produits constatés d'avance, suite au lancement des programmes immobiliers

Villages Nature (89 006 milliers d'euros) et Presqu'île de la Touques (14 890 milliers d'euros) ;

- ◆ diminution de 73 064 milliers d'euros des produits constatés d'avance relatifs aux programmes de Center Parcs Bois de la Mothe Chandener (- 50 664 milliers d'euros), Les Senioriales (- 12 711 milliers d'euros) et Center Parcs Bois des Harcholins (- 9 689 milliers d'euros).

**24.2 - Passifs financiers courants**

| (en milliers d'euros)                | 30/09/2014    | 30/09/2013    |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Comptes courants externes            | 29 358        | 31 000        |
| Instruments financiers de couverture | 340           | 328           |
|                                      | <b>29 698</b> | <b>31 328</b> |

Les « Passifs financiers courants » correspondent essentiellement aux comptes courants vis-à-vis de parties liées du Groupe ou partenaire. La diminution 1 630 milliers d'euros résulte essentiellement de la baisse du compte courant de notre co-actionnaire chez EFB dans le cadre de l'opération immobilière du Center Parcs Bostalsee (pour

- 4 907 milliers d'euros), compensée partiellement par la mise en place d'un compte courant de 2 512 milliers d'euros avec notre co-actionnaire, dans le cadre de l'opération immobilière Presqu'île de la Touques.

**NOTE 25** Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur l'exercice 2013/2014 se présente de la manière suivante :

|  | 30/09/2013        | Variations liées<br>à l'activité | Autres<br>variations | 30/09/2014     |
|--|-------------------|----------------------------------|----------------------|----------------|
| Valeur nette des stocks                                      | 273 350           | 55 484                           | 1 330                | 330 164        |
| Créances clients et comptes rattachés                        | 359 612           | 27 257                           | 23                   | 386 892        |
| Autres actifs courants                                       | 250 903           | 11 800                           | 113                  | 262 816        |
| <b>TOTAL DES ACTIFS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>      | <b>A 883 865</b>  | <b>94 541</b>                    | <b>1 466</b>         | <b>979 872</b> |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                     | 288 240           | 95 946                           | - 126                | 384 060        |
| Autres passifs (courants et non courants)                    | 580 268           | 25 349                           | 32                   | 605 649        |
| <b>TOTAL DES PASSIFS DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT</b>     | <b>B 868 508</b>  | <b>121 295</b>                   | <b>- 94</b>          | <b>989 709</b> |
| <b>Besoin en fonds de roulement</b>                          | <b>A-B 15 357</b> | <b>- 26 754</b>                  | <b>1 560</b>         | <b>- 9 837</b> |
| <i>dont variation des dettes et créances fiscales</i>        |                   | - 2 776                          |                      |                |
| <i>dont variation des dettes et créances opérationnelles</i> |                   | - 23 978                         |                      |                |

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

**NOTE 26** Échéancier des créances et des dettes

| (en milliers d'euros)                                  | 30/09/2014     | 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                  | 22 531         | 22 287  | 122  | 122   |
| Clients et comptes rattachés (en valeur nette)         | 386 892        | 386 377   | 515  | -   |
| Autres actifs courants et actifs financiers courants   | 262 816        | 261 172   | 1 500  | 144   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>672 239</b> | <b>669 836</b>                                  | <b>2 137</b>   | <b>266</b>                                  |
| Autres passifs non courants                            | 2 992          | 2 992   | -  | -   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 384 060        | 383 966   | 94   | -   |
| Autres passifs courants et passifs financiers courants | 602 657        | 599 281   | 3 229  | 147   |
| <b>TOTAL</b>   | <b>989 709</b> | <b>986 239</b>                                  | <b>3 323</b>   | <b>147</b>                                  |

## Analyse des principaux postes du compte de résultat

### NOTE 27 Chiffre d'affaires

| (en milliers d'euros)                                       | Exercice<br>2014/2013 | Exercice<br>2012/2013<br>à données<br>comparables (*) | Exercice<br>2012/2013<br>données publiées |
|---|-----------------------|---|---|
| Tourisme  | 1 141 082             | 1 131 244   | 1 137 002                                 |
| <i>Pierre &amp; Vacances Tourisme Europe</i> <sup>(1)</sup> | 590 366               | 598 606   | 598 606                                   |
| <i>Center Parcs Europe</i> <sup>(2)</sup>                   | 550 716               | 532 638   | 538 396                                   |
| Développement immobilier                                    | 274 352               | 169 691   | 169 691                                   |
| <b>TOTAL</b>  | <b>1 415 434</b>      | <b>1 300 935</b>                                      | <b>1 306 693</b>                          |

(1) *Pierre & Vacances Tourisme Europe* regroupe les marques *Pierre & Vacances*, *Maeva* et *Aparthotels Adagio*®.

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

(\*) Après reclassements d'homogénéisation.

### Répartition du chiffre d'affaires par pays

| (en milliers d'euros)           | Exercice<br>2014/2013 | Exercice<br>2012/2013 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| France                          | 728 000               | 748 860               |
| Pays-Bas                        | 194 851               | 180 556               |
| Belgique                        | 94 726                | 98 661                |
| Allemagne                       | 96 272                | 85 610                |
| Espagne                         | 21 714                | 20 226                |
| Italie                          | 981                   | 3 089                 |
| Autres                          | 4 513                 | 0                     |
| <b>TOURISME</b>                 | <b>1 141 057</b>      | <b>1 137 002</b>      |
| France                          | 250 420               | 148 690               |
| Espagne                         | 3 532                 | 2 814                 |
| Italie                          | 23                    | 0                     |
| Allemagne                       | 20 402                | 18 187                |
| Maroc                           | 0                     | 0                     |
| <b>DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER</b> | <b>274 377</b>        | <b>169 691</b>        |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>1 415 434</b>      | <b>1 306 693</b>      |

Le chiffre d'affaires sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élève à 978 420 milliers d'euros.

**NOTE 28 Achats et services extérieurs**

| (en milliers d'euros)   | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Coûts des marchandises vendues du tourisme                                  | - 34 748              | - 32 922              |
| Coûts des stocks vendus du développement immobilier <sup>(1)</sup>          | - 162 098             | - 92 956              |
| Loyers propriétaires et autres charges de copropriété                       | - 458 562             | - 467 119             |
| Sous-traitance des prestations de services (linge, restauration, nettoyage) | - 76 646              | - 74 858              |
| Publicité et honoraires <sup>(1)</sup>                                      | - 119 617             | - 119 507             |
| Autres  | - 168 507             | - 155 029             |
| <b>TOTAL</b>  | <b>- 1 020 178</b>    | <b>- 942 391</b>      |

(1) La rubrique « Coûts des stocks vendus du développement immobilier » de l'exercice 2012/2013 intègre une charge de 22 822 milliers d'euros présentée auparavant dans la rubrique « Publicités et Honoraires ».

La hausse des achats et services extérieurs de 77 787 milliers d'euros est principalement liée à l'activité du développement immobilier (augmentation des coûts des stocks vendus de 69 142 milliers d'euros).

La charge du Groupe de l'exercice 2013/2014 relative aux loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnels du foncier

et des murs des résidences et villages exploités par le Groupe s'élève à 371,0 millions d'euros (201,4 millions d'euros pour ceux commercialisés sous les marques Pierre & Vacances Tourisme Europe; 169,6 millions d'euros pour les villages Center Parcs Europe). Cette charge s'élevait à 378,6 millions d'euros sur l'exercice 2012/2013.

**NOTE 29 Charges de personnel**

| (en milliers d'euros)                                  | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Salaires et rémunérations                              | - 233 259             | - 233 580             |
| Charges sociales                                       | - 78 070              | - 75 769              |
| Coût des régimes à prestations et cotisations définies | - 855                 | - 562                 |
| Charges liées aux plans d'option                       | - 1 048               | - 748                 |
| <b>TOTAL</b>   | <b>- 313 232</b>      | <b>- 310 659</b>      |

Les charges de personnel s'élèvent à 313 232 milliers d'euros, en augmentation de 2 573 milliers d'euros par rapport à l'exercice 2012/2013. Ce montant inclut la reconnaissance d'un produit

à recevoir de 4 799 milliers d'euros correspondant au Crédit d'Impôt pour la Compétitivité et l'Emploi (CICE), contre 2 856 milliers d'euros sur l'exercice passé.

## Charges liées aux plans d'option

Les caractéristiques des plans comptabilisés sont les suivantes :

| Date d'attribution par le Conseil d'Administration<br>(en milliers d'euros) | Type (*) | Nombre<br>d'options<br>à l'origine | Période<br>d'acquisition<br>des droits | Charges liées aux plans d'options |                       |
|---|----------|------------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------|
|   |          |                                    |  | Exercice<br>2013/2014             | Exercice<br>2012/2013 |
| 03/03/2011  | OAA      | 222 500                            | 4 ans                                  | - 944                             | - 944                 |
| 28/05/2013  | AGA      | 229 778                            | 3 ans                                  | - 289                             | - 99                  |
| 03/09/2013  | AGA      | 13 333                             | 3 ans                                  | - 18                              | - 1                   |
| 02/12/2013  | AGA      | 15 555                             | 3 ans                                  | - 57                              | -                     |
| 26/05/2014  | AGA      | 20 889                             | 3 ans                                  | - 37                              | -                     |
| <b>TOTAL</b>  |          |                                    |  | <b>- 1 345</b>                    | <b>- 1 044</b>        |

(\*) OSA : option de souscription d'actions.

OAA : option d'achat d'actions.

AGA : attribution gratuite d'actions.

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

Elle est comptabilisée pour 1 048 milliers d'euros en charges de personnel et pour 297 milliers d'euros en complément des coûts de restructuration.

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

|                        | Valeur de<br>l'action à la<br>date d'octroi | Prix<br>d'exercice | Volatilité | Durée de<br>l'option | 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 la<br>date d'octroi |
|------------------------|---|--------------------|------------|----------------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------------|---|---|
| <b>Plan 03/03/2011</b> | 63,50 €                                     | 63,93 €            | 36,80 %    | 10 ans               | 4 ans                         | 3,65 %              | 3,19 %                               | 3 %   | 17,58 €                                     |
| <b>Plan 28/05/2013</b> | 16,15 €                                     | 0 €                | 36 %       | 3 ans                | 3 ans                         | 0,493 %             | 2,5 %                                | 3 %   | 3,27 €                                      |
| <b>Plan 03/09/2013</b> | 15,95 €                                     | 0 €                | 37 %       | 3 ans                | 3 ans                         | 0,702 %             | 2,5 %                                | 3 %   | 3,09 €                                      |
| <b>Plan 02/12/2013</b> | 23,46 €                                     | 0 €                | 39 %       | 3 ans                | 3 ans                         | 0,450 %             | 2,17 %                               | 3 %   | 9,21 €                                      |
| <b>Plan 26/05/2014</b> | 32,41 €                                     | 0 €                | 42 %       | 3 ans                | 3 ans                         | 0,559 %             | 0,2 %                                | 3 %   | 13,21 €                                     |

## NOTE 30 Dotations nettes aux amortissements et provisions

| (en milliers d'euros) | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013<br>retraité (*) |
|-----------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Amortissements        | - 46 927              | - 47 964                              |
| Provisions            | - 5 021               | - 7 946                               |
| <b>TOTAL</b>          | <b>- 51 948</b>       | <b>- 55 910</b>                       |

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

Les dotations nettes aux provisions de - 5 021 milliers d'euros de l'exercice 2013/2014 comprennent d'une part des dotations qui s'élèvent à 5 902 milliers d'euros et d'autre part des reprises de

provision non utilisées pour 881 milliers d'euros (ces dernières s'élevaient à 3 270 milliers d'euros sur l'exercice 2012/2013).

**NOTE 31** Autres charges et produits d'exploitation

| <i>(en milliers d'euros)</i>   | <b>Exercice<br/>2013/2014</b> | Exercice<br>2012/2013 |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------|
| Impôts et taxes                | - 18 544                      | - 14 385              |
| Autres charges d'exploitation  | - 16 652                      | - 4 030               |
| Autres produits d'exploitation | 17 279                        | 23 374                |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>- 17 917</b>               | <b>4 959</b>          |

Le poste « Autres charges et produits d'exploitation » comprend des impôts et taxes, tels que les taxes sur les rémunérations (taxe d'apprentissage, de formation) et les taxes foncières ; des autres produits d'exploitation tels que les subventions et les remboursements d'assurance ; et des autres charges d'exploitation, telles que certains coûts de siège.

Le montant des « Autres produits d'exploitation » s'élève à 17 279 milliers d'euros au titre de l'exercice 2013/2014, contre

23 374 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent. Ce poste incluait en 2012/2013 un montant de 12 461 milliers d'euros correspondant au produit perçu par le Groupe Pierre & Vacances - Center Parcs dans le cadre d'un contrat de sous-licence d'utilisation de la marque « Center Parcs » par le partenaire sous-traitant Elior en charge de l'exploitation des activités de restauration et de commerce alimentaires sur les villages français et allemands.

**NOTE 32** Autres charges et produits opérationnels

| <i>(en milliers d'euros)</i>                         | <b>Exercice<br/>2013/2014</b> | Exercice<br>2012/2013 |
|--|-------------------------------|-----------------------|
| Résultats de cessions                                | - 159                         | 599                   |
| Coûts de restructuration                             | - 9 423                       | - 27 375              |
| Dotations nettes aux provisions pour restructuration | 3 077                         | - 1 723               |
| Dépréciations des actifs non courants                | - 307                         | - 565                 |
| Autres éléments                                      | - 2 743                       | - 4 781               |
| <b>TOTAL</b>   | <b>- 9 555</b>                | <b>- 33 845</b>       |

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une charge brute de - 9 555 milliers d'euros. Elles intègrent principalement des coûts et provisions pour restructuration liés à la poursuite et au renforcement du plan de transformation.

Au cours de l'exercice 2012/2013, ce poste représentait une charge de 33 845 milliers d'euros, intégrant principalement des coûts et provisions pour restructuration liés à la poursuite et au renforcement du plan de transformation (29 098 milliers d'euros), ainsi qu'une charge exceptionnelle de 4 849 milliers d'euros reconnue au titre d'un litige lié à son activité de syndicat de copropriété.



**NOTE 33** Résultat financier

| <i>(en milliers d'euros)</i>                          | <b>Exercice<br/>2013/2014</b> | Exercice<br>2012/2013<br>retraité (*) |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| Coûts de l'endettement financier brut                 | - 22 543                      | - 17 771                              |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | 462                           | 1 006                                 |
| <b>COÛTS DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>           | <b>- 22 081</b>               | <b>- 16 765</b>                       |
| Revenus des prêts                                     | 1 028                         | 817                                   |
| Autres produits financiers                            | 259                           | 1 441                                 |
| Autres charges financières                            | - 1 742                       | - 1 667                               |
| Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE       | 3 579                         |                                       |
| <b>AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS</b>          | <b>3 124</b>                  | <b>591</b>                            |
| <b>TOTAL</b>  | <b>- 18 957</b>               | <b>- 16 174</b>                       |
| <i>Total charges financières</i>                      | - 24 285                      | - 19 438                              |
| <i>Total produits financiers</i>                      | 5 328                         | 3 264                                 |

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

Le résultat financier représente une charge nette de 18 957 milliers d'euros, contre 16 174 milliers d'euros en 2012/2013. Il est en effet impacté négativement par des charges non récurrentes de 4 216 milliers d'euros liées au rachat anticipé de 96,5 % des OCÉANE intervenu en février 2014.

De plus, il inclut également un produit financier sans incidence sur la trésorerie de 3 579 milliers d'euros correspondant à la variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE.

Retraité de ces 2 éléments, le résultat financier récurrent représente une charge nette de 18 320 milliers d'euros au 30 septembre 2014, en augmentation de 2 146 milliers d'euros par rapport au 30 septembre 2014 (charge financière nette de 16 174 milliers d'euros).

**NOTE 34 Impôts sur les bénéfices et impôts différés****Analyse de la charge d'impôt**

La charge d'impôt du Groupe est basée sur un taux d'impôt de 34,43 % n'incluant donc pas la contribution complémentaire à laquelle sont soumises depuis 2011 les sociétés dégageant un chiffre d'affaires

supérieur à 250 millions d'euros. L'impact de cette dernière sur les comptes du Groupe est nulle sur l'exercice 2013/2014, le Groupe dégageant en France, sur la période considérée, un déficit fiscal n'ayant pas donné lieu à comptabilisation d'impôt différé actif.

| <i>(en milliers d'euros)</i>  | <b>Exercice<br/>2013/2014</b> | Exercice<br>2012/2013<br>retraité (*) |
|---|-------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Résultat avant impôt de l'ensemble consolidé</b>   | <b>- 16 353</b>               | <b>- 47 327</b>                       |
| <b>Résultats non taxés :</b>  |                               |                                       |
| Incidence des déficits reportables et autres différences temporelles non reconnues ou ayant fait antérieurement l'objet de limitation | 30 163                        | 34 036                                |
| Utilisation des déficits fiscaux non activés antérieurement   | - 7 673                       | 0                                     |
| Déficits activés sur pertes fiscales et différences temporaires hors résultat de l'exercice   | - 3 680                       |                                       |
| Opérations intra-groupe ayant une incidence fiscale   | 2 002                         | - 6 402                               |
| Autres  | - 458                         | 8 155                                 |
| <b>Résultat taxable au taux légal d'imposition en France</b>  | <b>4 001</b>                  | <b>- 11 538</b>                       |
| <i>Taux d'impôt en France</i>   | 34,43 %                       | 34,43 %                               |
| <b>Impôt théorique au taux légal d'imposition en France</b>   | <b>- 1 378</b>                | <b>3 973</b>                          |
| Différences sur taux d'imposition à l'étranger <sup>(1)</sup>   | - 447                         | 1 072                                 |
| CVAE  | - 4 097                       | - 5 317                               |
| Autres éléments   | - 1 005                       | - 3                                   |
| <b>CHARGE D'IMPÔT DU GROUPE</b>   | <b>- 6 927</b>                | <b>- 275</b>                          |
| dont impôts exigibles (y compris la CVAE)   | - 8 452                       | - 6 630                               |
| dont impôts différés  | 1 525                         | 6 355                                 |

(\*) Retraité des incidences de la première application d'IAS 19 révisée expliquées dans la note 1.3.  
(1) Dont - 321 milliers d'euros en Espagne où le taux d'impôt appliqué est de 30 %.

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 à la taxation de résultats de cession interne au Groupe, qui sont sans effet sur le résultat avant impôt de l'ensemble consolidé.

Enfin, les autres éléments non taxables s'élèvent à - 458 milliers d'euros sur l'exercice 2013/2014 et correspondent essentiellement à des charges financières non déductibles, au Crédit Impôt Compétitivité Emploi (CICE), ainsi qu'à la variation de juste valeur de l'ORNANE.

Par ailleurs, suite aux jugements prononcés en juillet 2013 par le Tribunal Administratif, la société Pierre et Vacances SA a obtenu une issue favorable au litige qui l'opposait à l'Administration Fiscale au titre d'un contrôle sur les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006. Même si l'Administration Fiscale a interjeté appel de ces décisions, compte tenu des termes du jugement et des conclusions du Rapporteur Public, ainsi que des avis des conseillers fiscaux, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'anticipe pas de risque financier. Il a par ailleurs obtenu la main levée de la caution bancaire mise en place le 30 novembre 2011 suite à la demande de recouvrement liée à ce contrôle, ainsi que le remboursement de tous les frais supportés au titre de cette caution.

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

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

| (en milliers d'euros)                              | 30/09/2013      | Variation par résultat | Variation enregistrée en capitaux propres | 30/09/2014      |
|--|-----------------|------------------------|---|-----------------|
| France   | - 365           | - 2 321                | 175                                       | - 2 511         |
| Pays-Bas   | - 14 901        | - 2 303                | - 775                                     | - 17 979        |
| Belgique   | - 736           | - 29                   | 27  | - 738           |
| Allemagne  | - 569           | 842                    | 0   | 273             |
| Espagne  | 270             | 0                      | 0   | 270             |
| Italie   | 184             | - 8                    | 0   | 176             |
| <b>Impôts différés sur différences temporaires</b> | <b>- 16 117</b> | <b>- 3 819</b>         | <b>- 573</b>                              | <b>- 20 509</b> |
| France   | 80 605          |                        |   | 80 605          |
| Pays-Bas   | 0               |                        |   | 0               |
| Belgique   | 4 437           | 1 364                  |   | 5 801           |
| Allemagne  | 2 613           | 1 875                  |   | 4 488           |
| Espagne  | 148             | 2 174                  |   | 2 322           |
| Italie   | 0               |                        |   | 0               |
| <b>Impôts différés sur reports déficitaires</b>    | <b>87 803</b>   | <b>5 413</b>           | <b>0</b>                                  | <b>93 216</b>   |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>71 686</b>   | <b>1 594</b>           | <b>- 573</b>                              | <b>72 707</b>   |
| dont impôts différés actifs                        | 76 598          |                        |   | 76 919          |
| dont impôts différés passifs                       | - 4 912         |                        |   | - 4 212         |

Au 30 septembre 2014, la position nette d'impôts différés du Groupe s'élève à 72 707 milliers d'euros, dont - 20 509 milliers d'euros au titre des différences temporaires. Ce montant inclut essentiellement un passif d'impôt différé de 21 468 milliers d'euros reconnu aux Pays-Bas au titre de la marque Center Parcs (évaluée à 85 870 milliers d'euros).

Le montant d'impôts différés reconnus au titre des déficits fiscaux s'élève quant à lui à 93,2 millions d'euros, dont 80,6 millions d'euros relatifs aux activités touristiques et immobilières réalisées par le Groupe en France.

Ces reports déficitaires ne sont comptabilisés en impôts différés actifs que dans la mesure où les plans d'affaire confirment leur utilisation dans un horizon de temps raisonnable. Au 30 septembre 2014, cet horizon de temps ne dépasse pas 6 ans.

Le montant d'impôts différés a été calculé en appliquant les règles fiscales en vigueur à la date de clôture, soit celles votées au 30 septembre 2014.

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

Le montant des reports déficitaires non activés s'élève à 208,3 millions d'euros. Il concerne le groupe d'intégration fiscale français pour un montant de 106,8 millions d'euros.

**NOTE 35** Résultat par action**Nombre moyen d'actions**

|  | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Nombre d'actions émises au 1 <sup>er</sup> octobre | 8 821 551             | 8 821 551             |
| Nombre d'actions émises au cours de l'exercice     | 0                     | 0                     |
| <b>Nombre d'actions émises en fin de période</b>   | <b>8 821 551</b>      | <b>8 821 551</b>      |
| Nombre moyen pondéré d'actions                     | 8 446 523             | 8 449 649             |
| Nombre moyen pondéré d'actions potentielles        | 8 709 747             | 8 528 515             |

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

Nombre d'actions gratuites (AGA), d'options de souscription d'actions (OSA) et d'achat d'actions (OAA) attribuées par le Conseil d'Administration :

|                                       | Type | Prix d'exercice<br>(en euros) | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013 |
|---------------------------------------|------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| du 28/05/2013 et en cours de validité | AGA  | 0                             | 229 768               | 77 866                |
| du 03/09/2013 et en cours de validité | AGA  | 0                             | 13 333                | 1 000                 |
| du 02/12/2013 et en cours de validité | AGA  | 0                             | 12 879                | -                     |
| du 26/05/2014 et en cours de validité | AGA  | 0                             | 7 244                 | -                     |
|                                       |      | -                             | 263 224               | 78 866                |

**Résultat par action**

|  | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013<br>retraité (*) |
|--|-----------------------|---------------------------------------|
| Résultat net part groupe (en milliers d'euros)                             | - 23 389              | - 47 608                              |
| Résultat net part groupe par action pondéré (en euros)                     | - 2,77                | - 5,63                                |
| Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros) (**) | - 2,77                | - 5,63                                |

(\*) Ces données sont retraitées des corrections rétrospectives décrites dans les notes 1.3.

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

## Autres analyses

### NOTE 36 Effectifs

L'effectif moyen annuel des 2 derniers exercices (en équivalent temps plein) des sociétés consolidées par intégration globale et proportionnelle (pris à 100 %) du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs se répartit ainsi :

|                                | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013<br>(données<br>retraitées) |
|--------------------------------|-----------------------|--|
| Cadres                         | 1 369                 | 1 377  |
| Agents de maîtrise et employés | 6 626                 | 6 782  |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>7 995</b>          | <b>8 159</b>                                     |

### NOTE 37 Engagements hors bilan

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit ainsi que les engagements réciproques sont détaillés respectivement dans

la note 19 « Dettes financières » et la note 21 « Instruments de couverture ». Ils ne sont donc pas repris dans le tableau ci-dessous :

| (en milliers d'euros)     | Échéances      |                  |                | 30/09/2014       | 30/09/2013       |
|---------------------------|----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|
|                           | < 1 an         | 1 à 5 ans        | > 5 ans        |                  |                  |
| Engagements de loyers     | 326 115        | 1 084 908        | 880 560        | 2 291 583        | 2 452 732        |
| Autres engagements donnés | 33 619         | 82 536           | 5 242          | 121 397          | 69 369           |
| <b>Engagements donnés</b> | <b>359 734</b> | <b>1 167 444</b> | <b>885 802</b> | <b>2 412 980</b> | <b>2 522 101</b> |
| Garanties d'achèvement    | 90 217         |                  | 0              | 90 217           | 70 162           |
| Autres engagements reçus  | 4 941          | 849              | 47 105         | 52 895           | 45 496           |
| <b>Engagements reçus</b>  | <b>95 158</b>  | <b>849</b>       | <b>47 105</b>  | <b>143 112</b>   | <b>115 658</b>   |

### Engagements donnés

- ◆ Les ventes du foncier et des murs des résidences et villages exploités par les sociétés d'exploitation touristique du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs s'accompagnent de la signature auprès des propriétaires d'un bail. Au 30 septembre 2014, le

montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à 2 292 millions d'euros. La valeur actuelle de ces engagements de loyers, actualisée au taux de 6,0 %, s'élève à 1 754 millions d'euros, dont 1 199 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 2014 est la suivante :

| (en milliers d'euros)             | 30/09/2014       | Échéances      |                |                |                |                |                |
|-----------------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                   |                  | < N+ 1         | N+ 2           | N+ 3           | N+ 4           | N+ 5           | > N+ 5         |
| Pierre & Vacances Tourisme Europe | 804 142          | 154 836        | 134 559        | 113 384        | 101 569        | 79 661         | 220 132        |
| Center Parcs Europe               | 1 487 441        | 171 279        | 167 704        | 161 724        | 164 359        | 161 947        | 660 428        |
| <b>TOTAL</b>                      | <b>2 291 583</b> | <b>326 115</b> | <b>302 263</b> | <b>275 108</b> | <b>265 928</b> | <b>241 608</b> | <b>880 560</b> |

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

Les contrats de location du foncier et des murs des 23 villages exploités sous les marques Center Parcs et Sunparks sont conclus pour des durées comprises généralement entre 11,5 et 15 ans, avec possibilité de renouvellement. Les loyers comportent principalement une part fixe dans leur détermination. Ils sont soumis à une indexation soit fixe (2,9 %), soit variable et correspondant à l'inflation ou à l'indice de référence des loyers du pays dans lequel les actifs sont localisés, avec des taux plancher et plafond généralement compris, en fonction des contrats, entre 1,75 % et 3,75 %.

Par ailleurs, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société contrôlée indirectement par le Président, fondateur et actionnaire majoritaire indirect de Pierre et Vacances SA) dispose d'une option d'achat lui permettant d'acquérir, pour un prix de 70 millions d'euros, la propriété du foncier et des murs du village Center Parcs d'Eemhof (situé aux Pays-Bas) à l'échéance du bail, soit en octobre 2023.

- ◆ Les autres engagements donnés sont principalement constitués au 30 septembre 2014 :
  - d'engagements donnés dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques pour un montant total de 49 414 milliers d'euros,
  - d'une garantie délivrée par Pierre et Vacances SA au Crédit Agricole Corporate et Investment Bank, au profit de la SNC Presqu'île de la Touques dans le cadre de l'opération immobilière de Deauville pour un montant de 30 000 milliers d'euros,
  - d'une garantie délivrée par Pierre et Vacances SA à la commune Deauville, au profit de la SNC Presqu'île de la Touques dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier, pour un montant total de 15 733 milliers d'euros,
  - d'une garantie délivrée par Pierre et Vacances SA à Natixis, au profit de la SAS Foncière Presqu'île de la Touques dans le cadre de l'opération immobilière de Deauville pour un montant de 3 750 milliers d'euros,
  - d'une caution de 7 608 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA, à la société Bellin, pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Cottages au titre du paiement des marchés des lots VRD du Center Parcs de la Vienne,
  - d'une garantie de 6 636 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA, à la société Bellin, pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Équipements au titre du paiement des marchés des lots VRD du Center Parcs de la Vienne,

- de la contre garantie de 1 200 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA à Unicredit Bank Austria AG, au profit de Uniqua, propriétaire des murs d'une résidence urbaine située à Vienne, en Autriche, et exploitée par New City Aparthotels Betriebs GmbH.

Au cours de l'exercice 2013/2014, certains engagements donnés par le Groupe Pierre & Vacances – Center Parcs se sont éteints. Ils concernaient principalement :

- une garantie délivrée par Pierre et Vacances SA à la Société d'Aménagement Arve-Giffre (SAG), au profit de la SNC Flaine Montsoleil Centre dans le cadre de l'acquisition d'un terrain en Haute-Savoie (2 000 milliers d'euros),
- une contre garantie complémentaire délivrée par Pierre et Vacances SA à HSBC, au profit de TH Hôtels Espagne SA, propriétaire des murs d'une résidence à Torremolinos en Espagne, et exploitée par la Sociedad de Explotacion Turistica Pierre & Vacances Espana SL, pour un montant total de 1 100 milliers d'euros,

## 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 2014 résulte :

- ◆ de l'augmentation d'un montant total de 43 238 milliers d'euros liée à la délivrance sur cet exercice de plusieurs nouvelles garanties. Les principaux programmes concernés sont Villages Nature Hébergement (10 513 milliers d'euros) ; Villages Nature Équipement (7 885 milliers d'euros) ; Foncière Presqu'île de la Touques (7 075 milliers d'euros) ; Colmar Loisirs (6 571 milliers d'euros) ; Les Senioriales – Cenon (9 360 milliers d'euros) ;
- ◆ d'une baisse d'un montant total de 24 589 milliers d'euros provenant de la diminution de plusieurs garanties sur l'exercice concernant principalement Les Senioriales – Marseille Saint Loup (- 4 724 milliers d'euros), Les Senioriales – Charleval (- 3 474 milliers d'euros), Les Senioriales – Izon (- 3 612 milliers d'euros) et Nancy (- 3 488 milliers d'euros).

**Les autres engagements reçus** correspondent principalement :

- ◆ aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles et fonds de commerce ainsi que d'agence de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 30 septembre 2014, le montant de ces engagements s'élève à 44 701 milliers d'euros ;
- ◆ à la garantie octroyée par Accor à Pierre et Vacances SA dans le cadre de l'exploitation de résidences urbaines en Autriche pour un montant de 600 milliers d'euros.

## NOTE 38

**Montant des rémunérations attribuées aux dirigeants et aux membres du Conseil d'Administration**

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'Administration en 2014 au titre de l'exercice 2013/2014 s'élève à 125 milliers d'euros, contre 155 milliers d'euros au titre de l'exercice 2012/2013.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2014 et le 30 septembre 2013, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

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

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

|   | 2013/2014        | 2012/2013        |
|---|------------------|------------------|
| Rémunérations fixes <sup>(1)</sup>              | 1 632 015        | 1 507 270        |
| Rémunérations variables <sup>(2)</sup>          | 635 290          | 297 425          |
| Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(3)</sup> | 19 647           | 15 622           |
| Rémunération en actions <sup>(4)</sup>          | 373 770          | 323 265          |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>2 660 722</b> | <b>2 143 582</b> |

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

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

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

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution). Le montant relatif aux options, 296 958 euros concerne des instruments qui ne seront définitivement acquis (et donc potentiellement exerçables) qu'à partir du 4 mars 2015, sous des conditions de présence et/ou performance, et dont la valeur à ce jour peut être considérée comme nulle, du fait de la baisse du cours de Pierre et Vacances, très en deçà du cours d'exercice (63,93 euros).

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 39

**Identification de la société mère consolidante**

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

## NOTE 40

**Transactions avec les parties liées**

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- ◆ les membres des organes d'administration et de direction : leur rémunération et avantages assimilés sont présentés dans la note 38 ;
- ◆ la société mère de Pierre et Vacances (la Société d'Investissement Touristique et Immobilier) et ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe ;
- ◆ les co-entreprises dont la méthode de consolidation est l'intégration proportionnelle : Les entités du groupe Villages Nature, Montrouge Développement, Nuit & Jour Projections, Part House, les entités du Groupe Adagio, N.L.D., Caen Meslin, Nantes Russeil et La Financière Saint-Hubert SARL) ;

- ◆ SDRT Immo (société de développement immobilier détenue par Pierre et Vacances Maroc) intégrée au Groupe par mise en équivalence ;
- ◆ La SNC Nature Hébergements 1, intégrée au Groupe par mise en équivalence.

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

- ◆ les facturations de loyer et de personnel administratif ;
- ◆ les achats de prestations d'assistance et de conseil dans le cadre de convention d'animation ;
- ◆ les contrats de location d'appartement exploité par la filiale PV Résidences & Resorts France.

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

| <i>(en milliers d'euros)</i>              | 30/09/2014 | 30/09/2013 |
|---|------------|------------|
| Chiffre d'affaires                        | 9 756      | 2 655      |
| Achats et services extérieurs             | - 11 097   | - 14 709   |
| Autres charges et produits d'exploitation | 5 427      | - 2        |
| Résultat financier                        | - 441      | 710        |

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

| <i>(en milliers d'euros)</i>             | 30/09/2014 | 30/09/2013 |
|--|------------|------------|
| Clients et comptes rattachés             | 126 722    | 4 393      |
| Autres actifs courants                   | 15 384     | 31 123     |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 6 580      | 6 894      |
| Autres passifs courants                  | 7 374      | 17 702     |

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

| <i>(en milliers d'euros)</i> | 30/09/2014    | 30/09/2013    |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Avals et cautions            | 1 200         | 1 200         |
| Engagements de loyers        | 28 803        | 36 845        |
| <b>Engagements donnés</b>    | <b>30 003</b> | <b>38 045</b> |
| Avals et cautions            | 600           | 600           |
| Garanties d'achèvement       | 0             | 0             |
| <b>Engagements reçus</b>     | <b>600</b>    | <b>600</b>    |

## NOTE 41 Informations relatives aux co-entreprises

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint et qui sont consolidées par intégration proportionnelle sont les suivantes au 30 septembre 2014 :

- ◆ SCI Montrouge Développement (50 %) ;
- ◆ Les entités du groupe Villages Nature (50 %) ;
- ◆ Part House SRL (55 %) ;
- ◆ Nuit & Jour Projections SL (50 %) ;
- ◆ Les entités du groupe Adagio (50 %) ;
- ◆ SNC N.L.D. (50 %) ;
- ◆ SCCV Nantes Russeil (50 %) ;
- ◆ SNC Caen Meslin (40 %) ;
- ◆ La Financière Saint-Hubert SARL (55 %) ;
- ◆ La SAS Foncière Presqu'île de la Touques (50 %) ;
- ◆ Les Senioriales Ville de Castanet (50 %) ;



Les contributions sur les principaux agrégats du bilan et du compte de résultat du Groupe sont les suivantes (en quote-part de détention du Groupe):

## Information sur le bilan

| (en milliers d'euros)                        | 30/09/2014     | 30/09/2013    |
|--|----------------|---------------|
| Actifs non courants                          | 6 934          | 6 795         |
| Actifs courants                              | 173 493        | 34 701        |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>                      | <b>180 427</b> | <b>41 496</b> |
| Passifs non courants                         | 5 680          | 1 243         |
| Passifs courants                             | 136 957        | 37 147        |
| <b>TOTAL DU PASSIF HORS CAPITAUX PROPRES</b> | <b>142 637</b> | <b>38 390</b> |

## Information sur le compte de résultat

| (en milliers d'euros)         | Exercice<br>2014/2013 | Exercice<br>2013/2012 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chiffre d'affaires            | 39 085                | 19 411                |
| Résultat opérationnel courant | 4 842                 | 2 440                 |
| Résultat net                  | 3 135                 | 1 784                 |

### NOTE 42 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice 2013/2014

#### Gouvernance

Le 20 octobre 2014, Gérard Brémond, Président du Groupe, a repris les fonctions de Directeur Général, le plan stratégique Win entrant en phase de réalisation opérationnelle.

Pour poursuivre le développement de la croissance des activités touristiques, Martine Balouka-Vallette est nommée Directrice Générale du Tourisme Pierre & Vacances et Center Parcs, avec pour conséquence le départ de Françoise Gri en sa qualité de Directrice Générale.

Martine Balouka-Vallette, entrée dans le Groupe en 2002, a assuré avec succès pendant sept ans les missions de Direction Générale

du pôle Tourisme de Pierre & Vacances et de Maeva. Puis, elle a initié les activités du Groupe au Maroc. Depuis 2012, elle assure la Direction Générale d'Adagio qui, sous son impulsion, s'est fortement développée notamment à l'international, et a significativement accru ses performances.

Martine Balouka-Vallette rejoint le Comité de Direction Générale du Groupe et le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA.

Gérard Brémond s'appuiera sur le Comité de Direction Générale du Groupe composé des deux Directeurs Généraux Adjoints du Groupe, Patricia Damerval et Thierry Hellin, rejoints par Martine Balouka-Vallette.

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 30 septembre 2014

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2014, sur :

- ◆ le contrôle des comptes consolidés de la société Pierre et Vacances, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ◆ la justification de nos appréciations ;
- ◆ la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I. Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.3 de l'annexe qui expose le changement de méthode comptable intervenu depuis la précédente clôture résultant de l'application des amendements de la norme IAS 19 «Avantages au personnel».

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823- 9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Comme indiqué dans la note 1.5 de l'annexe, des estimations sont utilisées notamment dans la détermination du montant recouvrable des écarts d'acquisition, des actifs incorporels à durée de vie indéterminée, des actifs d'impôts différés et de la qualification des contrats de location. Nos travaux ont consisté à examiner le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à revoir les calculs effectués par votre Société.

Les notes 1.11, 1.12, 1.14, 4, 5, 6 et 7 de l'annexe décrivent les modalités de comptabilisation et d'évaluation des écarts d'acquisition, des immobilisations incorporelles et des immobilisations corporelles. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Groupe, nous avons vérifié la cohérence des données et des hypothèses retenues, ainsi que le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et des informations fournies dans les notes de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du Groupe.

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

Paris et Paris-La Défense, le 19 janvier 2015

**Les Commissaires aux Comptes**

AACE ÎLE-DE-FRANCE

ERNST & YOUNG et Autres

Membre français de Grant Thornton International

Michel Riguelle

Bruno Bizet

# LA SOCIÉTÉ

## PIERRE ET VACANCES SA

|   |            |
|---|------------|
| <b>RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL</b>                                  | <b>146</b> |
| Renseignements sur la Société   | 146        |
| Renseignements sur le capital   | 152        |
| Répartition du capital et des droits de vote  | 158        |
| Cours de Bourse et volumes de transactions  | 159        |
| <b>RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE</b>                           | <b>161</b> |
| Commentaires sur les comptes sociaux de la Société  | 161        |
| Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration                     | 164        |
| Options sur actions et actions gratuites  | 169        |
| <b>ÉTATS FINANCIERS AU 30 SEPTEMBRE 2014</b>  | <b>174</b> |
| Compte de résultat  | 174        |
| Bilan   | 176        |
| Annexe aux comptes sociaux  | 178        |
| Résultats financiers de la Société au cours des cinq derniers exercices                     | 199        |
| Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels                                | 200        |
| Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés | 201        |



# RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LA SOCIÉTÉ ET SON CAPITAL

## RENSEIGNEMENTS SUR LA SOCIÉTÉ

### RENSEIGNEMENTS DE CARACTÈRE GÉNÉRAL

---

#### Dénomination sociale

Pierre et Vacances.

#### Siège social

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

Numéro de téléphone : 01 58 21 58 21.

#### Forme juridique

Société Anonyme à Conseil d'Administration de droit français régie par le Code de commerce ainsi que par ses statuts.

#### Date de constitution – Durée

L'expiration de la Société est fixée à 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés intervenue le 7 août 1979, sauf les cas de dissolution anticipée et de prorogation.

#### Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet :

- ◆ la prise de participation dans toutes sociétés, par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou autrement, et notamment dans toutes les sociétés ayant pour objet :
  - la réalisation d'opérations de commercialisation immobilière et de gestion,
  - la réalisation d'acquisitions foncières, l'aménagement de terrains, la revente desdits terrains, la réalisation d'opérations de construction,
  - l'exploitation sous toutes ses formes de résidences, hôtels, motels, locaux vides ou meublés, restaurants de toutes catégories ; toutes activités d'organisation et d'animation des séjours, des loisirs et des vacances ; toutes participations directes ou indirectes dans toutes sociétés françaises ou étrangères se rapportant à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement ;
- ◆ la gestion et l'assistance technique, administrative, juridique et financière de ces mêmes sociétés et de leurs filiales ;

- ◆ et généralement, toutes opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou susceptibles d'en favoriser le développement.

#### Registre du Commerce et des Sociétés

316 580 869 RCS Paris.

#### Code d'activité

7010Z.

#### Exercice social

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> octobre et s'achève le 30 septembre de l'année suivante.

#### Consultation des documents et renseignements relatifs à la Société

Les documents sociaux relatifs aux trois derniers exercices (comptes annuels, procès-verbaux des Assemblées Générales, feuilles de présence à ces Assemblées Générales, liste des administrateurs, rapports des Commissaires aux Comptes, statuts, etc.) peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

En outre, les statuts de la Société et, le cas échéant, les rapports, les courriers, les évaluations et déclarations établis par un expert à la demande de la Société, les informations financières historiques de la Société pour les deux exercices précédents, peuvent être consultés au siège social de Pierre et Vacances.

#### Affectation des résultats (article 20 des statuts)

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements ou provisions, constituent les bénéfices nets (ou les pertes) de l'exercice.

Sur les bénéfices nets, diminués le cas échéant des pertes antérieures, il est fait un prélèvement d'un vingtième au moins pour constituer le fonds de réserve prévu par la loi et dit « réserve légale », et ce, tant que ce fonds est inférieur au dixième du capital social.

Le solde, augmenté le cas échéant des reports bénéficiaires, constitue le bénéfice distribuable aux actionnaires.

L'Assemblée Générale a la faculté de prélever les sommes qu'elle juge convenable de fixer, soit pour être reportées à nouveau sur l'exercice suivant, soit pour être portées à un ou plusieurs fonds de réserves généraux ou spéciaux dont elle détermine l'affectation ou l'emploi.

En outre, l'Assemblée Générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la résolution indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

L'Assemblée a la faculté d'accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende mis en distribution, une option entre le paiement du dividende en actions dans les conditions légales ou en numéraire.

## Clauses statutaires particulières

### Droit de vote double (article 16 des statuts)

Par Assemblée Générale Extraordinaire, en date du 28 décembre 1998, un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité de capital social qu'elles représentent, a été attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il sera justifié d'une inscription nominative, depuis 2 ans au moins, au nom du même actionnaire.

En cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes d'émission, le droit de vote double est conféré, dès leur émission, aux actions nominatives attribuées gratuitement à un actionnaire à raison d'actions anciennes pour lesquelles il bénéficie de ce droit.

Toute action convertie au porteur ou transférée en propriété perd le droit de vote double.

Néanmoins, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de donation entre vifs au profit d'un conjoint ou d'un parent au degré successible, ne fait pas perdre le droit acquis et n'interrompt pas les délais prévus à l'article L. 225-123 du Code de commerce. Il en est de même en cas de transfert par suite d'une fusion ou d'une scission d'une société actionnaire.

### Titres au porteur identifiables (article 7 des statuts)

La Société peut, dans les conditions réglementaires, demander à tout moment à l'organisme chargé de la compensation des titres le nom ou la dénomination sociale, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses propres Assemblées d'actionnaires, ainsi que le nombre de titres détenus par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions attachées à ces titres ; à la demande de la Société, les informations visées ci-dessus pourront être limitées aux personnes détenant un nombre de titres fixé par cette dernière.

### Franchissements de seuils (article 8 des statuts)

Outre les seuils légaux, les statuts de la Société prévoient que toute personne physique ou morale, qui, agissant seule ou de concert, vient à détenir, au sens de l'article L. 233-9 du Code de commerce, directement ou indirectement, un pourcentage du capital ou des droits de vote, égal ou supérieur à 5 % ou à un multiple de ce pourcentage, est tenue d'informer la Société par lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant le nombre de droits de vote et de titres qu'elle possède ainsi que les droits de vote qui y sont attachés, dans un délai de cinq jours de Bourse à compter du franchissement de chacun de ces seuils. Cette déclaration de franchissement de seuil indique également

si les actions ou les droits de vote y afférents sont ou non détenus pour le compte ou de concert avec d'autres personnes physiques ou morales.

À défaut d'avoir été régulièrement déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée, sont privées de droit de vote dans les Assemblées d'actionnaires, dès lors qu'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction du capital ou des droits de vote de la Société au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale. La privation du droit de vote s'applique pour toute Assemblée d'actionnaires se tenant jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la déclaration.

### Assemblées Générales (articles 16, 17 et 18 des statuts)

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre endroit indiqué dans l'avis de convocation.

Tout actionnaire a le droit d'assister aux Assemblées Générales personnellement ou par mandataire, sur justification de son identité et de la propriété des actions.

Le droit de participer aux Assemblées Générales est subordonné :

- ◆ en ce qui concerne les titulaires d'actions nominatives, à l'inscription des actions au nom de l'actionnaire sur les registres de la Société deux jours ouvrés au moins avant la réunion de l'Assemblée Générale ;
- ◆ en ce qui concerne les titulaires d'actions au porteur, au dépôt dans les conditions prévues par la loi, du certificat établi par l'attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité deux jours ouvrés avant la date de l'Assemblée Générale.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées dans l'avis de convocation à l'Assemblée et dans les conditions prévues par la loi.

Tout actionnaire peut également, si le Conseil d'Administration le décide au moment de la convocation à l'Assemblée, participer et voter à l'Assemblée Générale par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi.

Sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires participant à l'Assemblée par visioconférence ou par des moyens électroniques de télécommunication ou de télétransmission permettant leur identification dans les conditions fixées par la loi.

### Modalités de convocation

L'Assemblée Générale est convoquée par le Conseil d'Administration, à défaut par le Commissaire aux Comptes, dans les conditions prévues à l'article R. 225-162 du Code de commerce, ou encore par un mandataire désigné par le Président du Tribunal de Commerce statuant en référé à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou de plusieurs actionnaires réunissant au moins 5 % du capital social.

Les convocations sont faites par un avis inséré dans l'un des journaux habilités à recevoir les annonces légales dans le département du siège social. Les actionnaires titulaires d'actions nominatives sont convoqués par lettre missive qui est recommandée, s'ils le demandent, à charge pour eux en ce cas d'en avancer les frais.

Si toutes les actions sont nominatives, les insertions prévues à l'alinéa précédent peuvent être remplacées par une convocation faite aux frais de la Société, par lettre recommandée adressée à chaque actionnaire.

## DESCRIPTION DU GROUPE S.I.T.I.

La SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I., holding d'animation du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, indirectement contrôlée par Gérard BRÉMOND au travers de la SCI S.I.T.I. « R », détient 44,25 % de Pierre et Vacances SA. Le sous-groupe Pierre & Vacances constitue le principal actif de la SA S.I.T.I. et est consolidé par intégration globale.

Aujourd'hui les participations détenues par S.I.T.I. en dehors de Pierre et Vacances SA sont principalement composées :

- ◆ d'actifs non transférés à l'entité Pierre et Vacances SA, préalablement à son introduction en Bourse en juin 1999. Il s'agit essentiellement de sociétés portant des réserves foncières (CFICA, Lepeudry et Grimard, La Buffa...) et de divers actifs non stratégiques (SAEM de Morzine Avoriaz...);
- ◆ de sociétés intervenant dans d'autres domaines d'activité (participations détenues au travers de la société GB Développement : Cine-@, TSF Jazz, Duc des Lombards...);
- ◆ de sociétés rachetées au cours des exercices 2004/2005 et 2005/2006 à des investisseurs particuliers, portant les appartements des villages Pierre & Vacances en Martinique et en Guadeloupe (SNC Société Hôtelière de la Rivière à la Barque, SNC Société Hôtelière de la Plage du Helleux et SNC Filao). Une partie de ces appartements a été vendue à des investisseurs particuliers, en démembrement de propriété.

## HISTORIQUE DU GROUPE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS

**1967** : Gérard Brémond lance à Avoriaz un nouveau concept de station touristique.

**1970 à 1997** : Le concept se déploie et s'enrichit :

- ◆ application des savoir-faire immobilier et touristique à d'autres stations des Alpes et à des sites balnéaires ;
- ◆ acquisitions de sociétés, reprises de sites et développements touristiques ;
- ◆ lancée en 1979, la formule « Nouvelle Propriété » permet à des particuliers d'acquérir un appartement en pleine propriété avec un investissement réduit, grâce à la récupération de la TVA et au prépaiement des loyers.

**1999 à 2003** : Le Groupe engage d'importantes opérations de croissance externe et monte en puissance :

- ◆ 1999 : acquisition d'Orion Vacances (20 résidences) – Introduction en Bourse ;
- ◆ 2000 : acquisition du groupe néerlandais GranDorado, premier exploitant de Villages Loisirs en location courts séjours aux Pays-Bas ;
- ◆ 2001 : trois acquisitions majeures :
  - 50 % de Center Parcs Europe (10 villages : 5 aux Pays-Bas, 2 en France, 2 en Belgique et 1 en Allemagne),
  - 100 % du groupe Maeva, le deuxième opérateur de résidences de tourisme en France (138 résidences et hôtels),
  - Sociétés de gestion locative, d'exploitation de remontées mécaniques et immobilières de la station de montagne de Valmorel ;
- ◆ 2002 : acquisition de Résidences MGM, opérateur touristique de Résidences Loisirs de luxe (12 résidences) ;
- ◆ 2003 : le Groupe devient actionnaire à 100 % de Center Parcs Europe.

**2004 – 2005** : Présent et leader sur tous les segments de la gamme des Résidences Loisirs, le Groupe s'engage dans une nouvelle étape de sa croissance :

- ◆ 2004 : acquisition par Center Parcs Europe du village de vacances « ButjadingerKüste » à Tossens en Allemagne.

Partenariat Gestrim : un accord pour développer en commun, au sein de Citéa, l'activité de gestion de résidences para-hôtelières urbaines de catégorie 2 étoiles ;

- ◆ 2005 : début de la construction du nouveau Center Parcs, Domaine du Lac de l'Ailette en France.

Signature d'un partenariat avec le WWF-France pour la mise en place d'une démarche de progrès environnemental.

Ouverture de Bonavista-Bonmont, située en Calalogne, la première résidence construite par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en Espagne.

Le Groupe engage un important programme de croissance des résultats, prioritairement axé sur l'amélioration des performances des activités touristiques et poursuit le développement et l'élévation qualitative du parc touristique par l'immobilier.

- ◆ **2006** : Lancement du projet du quatrième Center Parcs en France (en Moselle – Lorraine).

- ◆ **2007** : Pierre & Vacances et Accor s'associent pour développer un réseau de résidences urbaines en Europe et devenir le leader sur ce marché sous la marque Adagio City Aparthotel ;

Acquisition du groupe belge Sunparks, portant sur l'exploitation et les actifs immobiliers de quatre villages de type Center Parcs de catégorie ¾ étoiles situés sur la côte belge, dans les Ardennes et en Campine ;

Projet Villages Nature : une lettre d'intention est signée entre l'État, Euro Disney et Pierre & Vacances confirmant l'intérêt et le soutien porté à ce projet novateur par l'État, en concertation avec les collectivités locales ;

Acquisition de la société de promotion immobilière Les Senioriales, spécialisée dans la construction de résidences destinées à une clientèle de seniors actifs ;

Ouverture du troisième Center Parcs en France (Domaine du Lac de l'Ailette).

- ◆ **2008** : Signature d'une lettre d'intention pour la réalisation d'un cinquième village français Center Parcs en Isère sur la commune de Roybon ;

Ouverture de 6 résidences sous la marque Adagio City Aparthotel.

**2009** : Signature d'un partenariat stratégique avec la CDG (Caisse de Dépôt de Gestion du Maroc) pour le développement de projets touristiques et immobiliers au Maroc ;

Acquisition des opérations d'exploitation touristique d'Intrawest dans les Alpes (Arc 1950 et Flaine Montsoleil) ;

Cession des fonds de commerce de 3 hôtels Latitudes (Val d'Isère, Arc 1800, Les Menuires).

**2010** : Ouverture du quatrième Center Parcs en France, en Moselle-Lorraine (Domaine des Trois Forêts) ;

Annnonce du projet d'un sixième Center Parcs en France, dans la Vienne ;

Ouverture de 7 résidences sous la marque Adagio City Aparthotel ;

Signature avec les pouvoirs publics de l'accord de développement de Villages Nature.

**2011** : Acquisition de Citéa par Adagio City Aparthotel ;

Signature des accords définitifs relatifs à la création du Center Parcs de Bostalsee (Sarre) et bouclage du financement du projet ;

Signature d'un contrat cadre pour le développement d'un nouveau Center Parcs au sud de l'Allemagne (Baden Württemberg), ainsi que pour l'acquisition du terrain afférent ;

Cession de 3 hôtels Latitudes (Trouville, Courchevel 1650, Toulouse) ; Rénovation de près de 400 cottages dans les Center Parcs du Domaine des Bois Francs (Normandie) et du Domaine des Hauts de Bruyères (Sologne).

**2012** : Signature entre Adagio City Aparthotel et Accor Amérique Latine d'un contrat de Master Franchise portant sur l'implantation des gammes Adagio et Adagio access au Brésil ;

Cession de l'hôtel Latitudes de Valescure ;

Rénovation de 350 cottages du Domaine des Hauts de Bruyères et de 7 villages Center Parcs aux Pays-Bas, Allemagne et Belgique ;

Lancement de la commercialisation du Center Parcs Vienne ;

Villages Nature : obtention des cinq permis de construire portant sur une première tranche de 857 hébergements et la majorité des équipements.

**2013** : Signature avec TUI France d'un accord de partenariat commercial ;

Ouverture du Center Parcs de Bostalsee dans la Sarre (cinquième Center Parcs en Allemagne) ;

Cession du village Maeva en Camargue ;

Ouverture du premier Aparthotels Adagio® au Royaume-Uni à Liverpool ;

Signature de la Vente en l'État Futur d'Achèvement des équipements sportifs et de loisirs du Center Parcs Vienne à une Société d'Économie Mixte détenue principalement par le Département de la Vienne, la Région Poitou-Charentes et la Caisse des Dépôts et Consignations ;

Signature définitive de ventes en bloc de cottages du Center Parcs Vienne auprès d'investisseurs institutionnels pour un montant de 156,9 millions d'euros TTC.

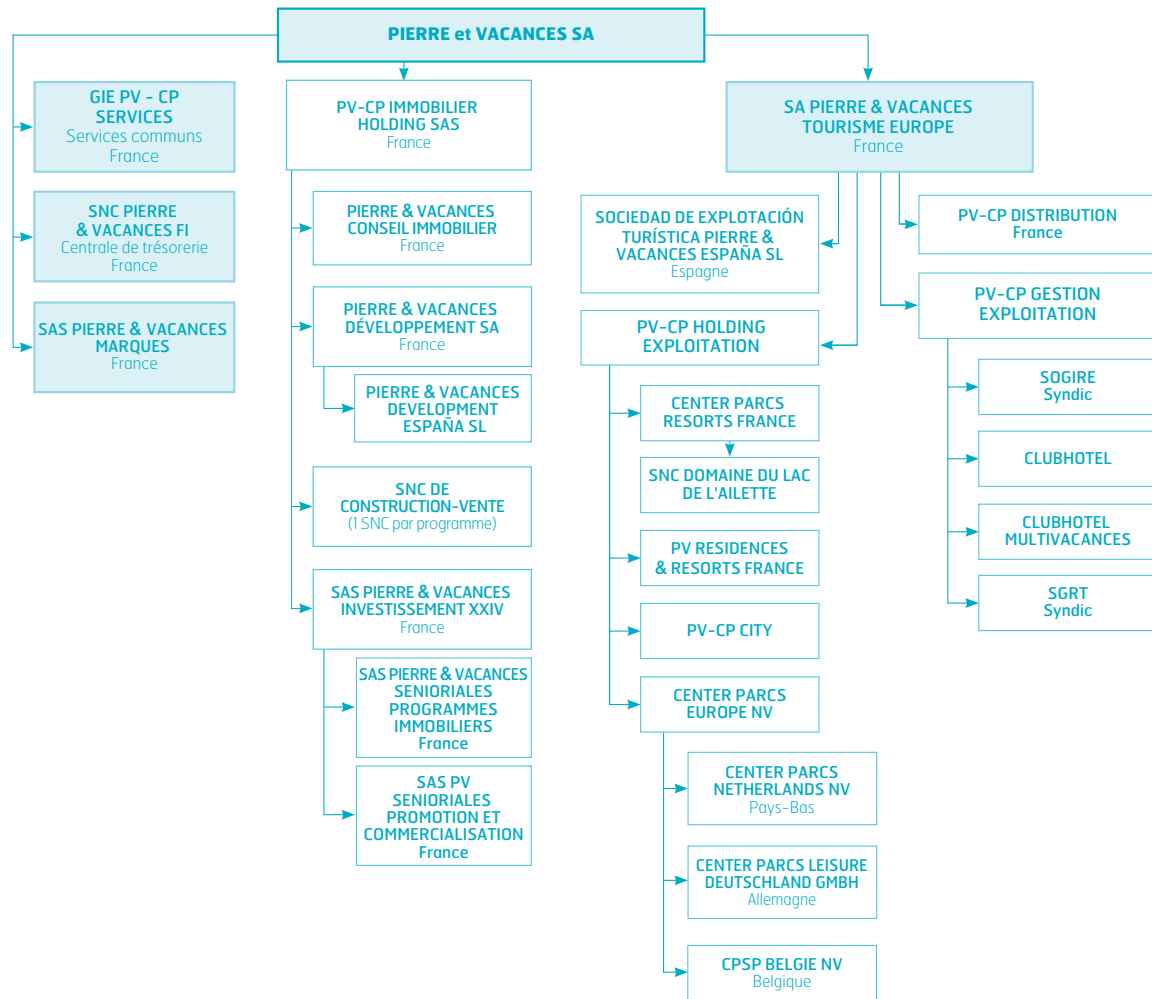
**2014** : Refinancement global du Groupe (financement bancaire de 185 millions d'euros et émission d'ORNANE d'un montant de 115 millions d'euros) ;

Pose de la première pierre du Domaine du Bois aux Daims (Center Parcs Vienne) ;

Signature des accords de financement de la première tranche de la phase 1 de Villages Nature.

## L'ORGANISATION JURIDIQUE DE PIERRE ET VACANCES

## Organigramme juridique simplifié au 30 septembre 2014



Les sociétés ci-dessus sont détenues à 100 % et consolidées par intégration globale.

*Pierre et Vacances SA*, holding du Groupe, société cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris, détient les participations dans l'ensemble des sous-holdings. Elle supporte les honoraires extérieurs et les charges relatives au siège de l'Artois, Paris 19<sup>e</sup> (notamment les loyers) qu'elle refacture aux différentes entités du Groupe selon des clés de répartition, notamment en fonction des m<sup>2</sup> occupés. Pierre et Vacances SA est amenée à octroyer des cautions ou garanties à des établissements bancaires pour le compte de ses filiales dans le cadre de la mise en place de financements *corporate* ou de garanties financières d'achèvement.

Le *GIE PV-CP Services* réalise et facture des prestations de direction, gestion administrative, comptable, financière et juridique du Groupe, et prend en charge les services communs aux différentes sociétés du Groupe par le biais de conventions de prestations de services.

*Pierre & Vacances FI* est la société centralisatrice de trésorerie du Groupe. Elle remonte les excédents de trésorerie des filiales, assure la redistribution à celles qui ont des besoins et place le solde.

*Pierre & Vacances Marques SAS* détient et gère les marques Pierre & Vacances, Maeva et Multivacances. À ce titre, elle refacture des redevances de marques aux entités opérationnelles du Tourisme France.

*Pierre & Vacances Tourisme Europe*, holding touristique, contrôle :

- ◆ la *SAS PV-CP Gestion Exploitation*, holding du pôle dédié aux activités de gestion patrimoniales et des relations propriétaires ;
- ◆ la *SA PV-CP Distribution*, agence de voyage, dédiée aux activités de promotion et de commercialisation des résidences, parcs et villages (hors activités de commercialisation et de marketing des produits Center Parcs pour la zone BNG qui sont portées par la société Center Parcs Europe NV et ses filiales). À ce titre, la *SA PV-CP Distribution* refacture des honoraires de commercialisation à *PV Résidences & Resorts France* et à *Center Parcs Resorts France* ;
- ◆ la *SAS PV-CP Holding Exploitation*, holding du pôle dédié aux activités d'exploitation touristique et qui contrôle :
  - la *SAS Center Parcs Resorts France* qui regroupe toutes les activités d'exploitation des parcs Center Parcs de Bois Francs,



Hauts de Bruyères, Les Trois Forêts et Domaine du Bois aux Daims, et qui contrôle elle-même :

- la SNC Domaine du Lac de l'Ailette, filiale en charge de l'exploitation touristique du Domaine du Lac de l'Ailette en France,
- la SAS PV Résidences & Resorts France qui regroupe toutes les activités d'exploitation des villages et des résidences Maeva, Pierre & Vacances, Pierre & Vacances villages clubs et Pierre & Vacances premium,
- la SAS PV-CP City, qui regroupe les activités d'exploitation des 31 résidences urbaines acquises auprès de Lamy le 15 juin 2011,
- Center Parcs Europe NV, holding touristique, contrôle à 100 % le sous-groupe Center Parcs Europe qui gère un parc touristique de près de 14 700 cottages aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. Cette société assure à la fois des services transversaux pour le sous-groupe Center Parcs Europe qu'elle refacture à ses filiales et l'activité commerciale aux Pays-Bas. Center Parcs Europe NV contrôle indirectement :
  - Center Parcs Netherlands NV, filiale qui assure la gestion de l'ensemble des villages implantés aux Pays-Bas (8 villages),
  - Center Parcs Germany Holding BV assure au travers de différentes filiales la gestion des 5 villages implantés en Allemagne,
  - CPSP België NV qui assure au travers de différentes filiales la commercialisation et la gestion de 6 villages implantés en Belgique ;
- ◆ la Sociedad de Explotación Turística Pierre & Vacances España SL qui gère l'exploitation touristique Pierre & Vacances en Espagne.

PV-CP Immobilier Holding SAS (ex. CP Prog Holding), contrôle :

- ◆ la société PV Senioriales Promotion et Commercialisation qui a pour activité la promotion, la construction et la commercialisation de résidences pour retraités ;
- ◆ Pierre & Vacances Conseil Immobilier (PVCi) qui vend auprès d'investisseurs particuliers, les appartements et maisons neufs ou rénovés, développés et gérés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Elle prend en charge également, pour les propriétaires qui le souhaitent, la revente de ces appartements, et assure ainsi aux investisseurs la liquidité de leur placement. PVCi facture aux sociétés de construction-vente des honoraires de commercialisation ;

◆ Pierre & Vacances Développement SA (PVD) qui assure la prospection foncière et la maîtrise d'ouvrage déléguée. PVD facture des honoraires de maîtrise d'ouvrage aux sociétés de construction-vente ;

◆ les sociétés de construction-vente.

Les opérations immobilières sont en effet logées dans des SNC de construction-vente dédiées afin de simplifier le suivi de gestion et la mise en place de financements. Certaines opérations immobilières peuvent être réalisées en co-promotion et dans ce cas, Pierre & Vacances ouvre le capital de ces sociétés de construction-vente à d'autres promoteurs.

PV-CP Immobilier Holding SAS a vocation à procéder à la dissolution de ces sociétés et à assurer la garantie décennale.

Différents types de refacturations internes sont réalisés entre les entités du pôle Tourisme et celles du pôle Immobilier. Ces opérations sont effectuées à des conditions normales de marché.

Les sociétés de construction-vente perçoivent du tourisme des loyers sur les appartements non encore vendus à des investisseurs mais exploités par des entités touristiques. Inversement, dans le cadre des opérations de rénovation, les sociétés immobilières qui réalisent des travaux indemnisent les sociétés d'exploitation touristique des coûts encourus pendant la période de fermeture pour travaux. Enfin, les sociétés de construction-vente supportent parfois les loyers sur les appartements vendus à des investisseurs avant ouverture du site au public.

Par ailleurs, lorsque dans le cadre de la vente des biens immobiliers à des investisseurs externes, les engagements de loyer pris par les sociétés d'exploitation touristique sont supérieurs aux conditions locatives de marché au moment de la vente, l'excédent de loyer, appelé « fonds de concours », est comptabilisé en diminution du prix de vente du bien immobilier. Ainsi, cette part excédentaire de la marge immobilière est réallouée sur la durée du bail au résultat des activités touristiques.

Enfin, les sociétés d'exploitation touristique effectuent des travaux contribuant à la gestion de certains programmes immobiliers en participant à la conception du produit, à la mise en place du bail, à la livraison et à la réception du site, ainsi qu'à sa mise en exploitation. Elles réalisent également des travaux contribuant à l'activité de commercialisation de certains programmes immobiliers en participant de façon active au travail de vente réalisé par leurs équipes situées sur les sites. Dans le cadre de la réalisation de ces travaux, elles facturent des honoraires de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation aux sociétés immobilières concernées.

## Tableau de synthèse mère-filles – Exercice 2013/2014

| (en milliers d'euros)   | Tourisme | Immobilier | Autres<br>(dont services<br>transversaux) | P&V SA<br>(société cotée) | Total Groupe |
|---|----------|------------|---|---------------------------|--------------|
| Actifs immobilisés (y compris écarts d'acquisition)           | 544 197  | 34 958     | 31 414                                    | 4 183                     | 614 752      |
| Endettement financier brut (hors instruments dérivés passifs) | 110 411  | 16 014     | 0   | 155 593                   | 282 018      |
| Trésorerie au bilan   | 29 053   | 14 616     | - 35 145                                  | 111                       | 8 635        |
| Dividendes versés dans l'exercice revenant à PV SA            | 0        | 49 623     | 5 462                                     | 0                         | 55 085       |

## RENSEIGNEMENTS SUR LE CAPITAL

### CAPITAL SOCIAL

À la date du 31 décembre 2014, le montant du capital social est de 88 215 510 euros, divisé en 8 821 551 actions ordinaires de 10 euros chacune de valeur nominale, de même catégorie, intégralement libérées.

Les actions sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire.

La Société se tient informée de la composition de son actionariat dans les conditions prévues par la loi.

Les actions sont librement négociables, sauf dispositions légales ou réglementaires.

La transmission à titre onéreux ou gratuit des actions, quelle que soit leur forme, s'opère par virement de compte à compte suivant les modalités prévues par la loi.

Un droit de vote double est conféré aux actions détenues nominativement depuis plus de 2 années. À la date du 31 décembre 2014, un droit de vote double étant conféré à 4 036 462 actions, le nombre total de droits de vote s'élève à 12 858 013 pour 8 821 551 actions.

### CAPITAL POTENTIEL

Le capital potentiel théorique de Pierre et Vacances, si toutes les options étaient levées et si la totalité des OCÉANE et des ORNANE étaient converties en actions nouvelles, serait de 120 328 230 euros correspondant à 12 032 823 actions :

8 821 551 actions existantes au 31/12/2014  
 + 52 666 OCÉANE (échéance 01/10/2015)  
 + 1 000 options de souscription d'actions au 31/12/2014  
 + 3 157 606 ORNANE (échéance 01/10/2019)  
 = 12 032 823 actions potentielles au 31/12/2014

## TABLEAU RÉCAPITULATIF DES DÉLÉGATIONS EN COURS DE VALIDITÉ ACCORDÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIÈRE D'AUGMENTATION DE CAPITAL

Les Assemblées Générales Extraordinaires des 6 mars 2012 et 13 mars 2014 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.

Le tableau ci-dessous reprend les résolutions adoptées en Assemblée Générale Extraordinaire du 6 mars 2012 qui n'ont plus cours mais dont certaines ont fait l'objet d'une utilisation par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice 2013/2014.

### Assemblée Générale Extraordinaire du 6 mars 2012

| N° de résolution | Objet   | Durée   | Utilisations 2013/2014                         |
|------------------|---|---------|--|
| 9                | Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société avec maintien du droit préférentiel de souscription et à concurrence de 44 000 000 euros de nominal.   | 26 mois | Non utilisée                                   |
| 10               | Autorisation d'émettre des actions et/ou des valeurs mobilières donnant accès immédiat ou à terme au capital de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription et à concurrence de 44 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par la 9 <sup>e</sup> résolution. | 26 mois | Utilisée<br>Émission de<br>3 157 606<br>ORNANE |
| 11               | Autorisation d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription par placement privé, et à concurrence de 44 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par les 9 <sup>e</sup> et 10 <sup>e</sup> résolutions.   | 26 mois | Non utilisée                                   |
| 12               | Autorisation d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale, sous réserve des plafonds fixés aux 9 <sup>e</sup> , 10 <sup>e</sup> et 11 <sup>e</sup> résolutions.           | 26 mois | Utilisée<br>Émission de<br>3 157 606<br>ORNANE |
| 13               | Autorisation de fixer le prix d'émission des titres à émettre dans le cadre des 10 <sup>e</sup> et 11 <sup>e</sup> résolutions, avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital par an.   | 26 mois | Non utilisée                                   |
| 14               | Autorisation de procéder à des augmentations de capital réservées aux adhérents au plan d'épargne entreprise du Groupe et à concurrence de 850 000 euros de nominal.  | 26 mois | Non utilisée                                   |

Les tableaux ci-dessous reprennent les résolutions autorisant le Conseil d'Administration à augmenter le capital et qui sont toujours en cours de validité.

### Assemblée Générale Extraordinaire du 6 mars 2012

| N° de résolution | Objet   | Durée   | Utilisations 2013/2014 |
|------------------|---|---------|------------------------|
| 15               | Autorisation d'émettre des actions de la Société avec suppression du droit préférentiel de souscription afin de consentir des options de souscription d'actions aux mandataires sociaux et/ou à certains membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés <sup>(1)</sup> | 38 mois | Non utilisée           |

(1) Ouverture d'un plan d'options de souscription ou d'achat d'actions : les options donnant droit à la souscription d'actions nouvelles de la Société ou à l'achat d'actions existantes de la Société provenant d'achats effectués par elle. Le nombre total des options consenties en vertu de cette autorisation ne pourra donner droit de souscrire ou d'acheter un nombre d'actions supérieur à 250 000.

Assemblée Générale Extraordinaire du 13 mars 2014

| N° de résolution | Objet  | Durée   | Utilisations 2013/2014 |
|------------------|--|---------|------------------------|
| 10               | 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 44 000 000 euros de nominal.   | 26 mois | Non utilisée           |
| 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 suppression du droit préférentiel de souscription et à concurrence de 44 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par la 10 <sup>e</sup> résolution.  | 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, par placement privé, et à concurrence de 44 000 000 euros de nominal, ce montant s'imputant sur le plafond global fixé par les 10 <sup>e</sup> et 11 <sup>e</sup> résolutions. | 26 mois | Non utilisée           |
| 13               | 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 10 <sup>e</sup> , 11 <sup>e</sup> et 12 <sup>e</sup> résolutions.   | 26 mois | Non utilisée           |
| 14               | Autorisation de fixer le prix d'émission des titres à émettre dans le cadre des 11 <sup>e</sup> et 12 <sup>e</sup> résolutions, avec suppression du droit préférentiel de souscription, dans la limite de 10 % du capital par an.  | 26 mois | Non utilisée           |
| 15               | 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           |
| 16               | Autorisation d'émettre des actions ordinaires de la Société afin de les attribuer gratuitement aux mandataires sociaux et/ou à certains membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés, à concurrence de 2 % du capital social <sup>(2)</sup> .   | 38 mois | Non utilisée           |

(2) Les actions de performance consenties par le Conseil d'Administration dans le cadre de cette autorisation sont des actions existantes de la Société provenant d'achats effectués par elle.

## RAPPORT SUR LES ACTIONS AUTO-DÉTENUES

Au titre du programme de rachat d'actions propres autorisé par l'Assemblée Générale du 13 mars 2014, 53 517 actions ont été acquises dans le cadre du contrat de liquidité AMAFI à un prix moyen de 30,86 euros entre le 13 mars 2014 et le 30 septembre 2014.

Par ailleurs, sur cette même période, 47 654 actions ont été vendues à un prix moyen de 30,90 euros dans le cadre du contrat AMAFI.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 11 mars 2004 et par l'Assemblée Générale du 10 mars 2005, le Conseil d'Administration a institué, le 26 septembre 2005, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 28 000 actions, au profit des cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 28 000 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 8 bénéficiaires au prix de 59,89 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan, avec une décote de 5 %. À ce jour, 26 000 options sont en cours de validité, 2 000 options ayant été annulées.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 2 mars 2006, le Conseil d'Administration a institué, le 21 juillet 2006, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre & Vacances concernant 16 500 actions, au profit de cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 16 500 actions propres,

consenties en options d'achat au profit de 20 bénéficiaires au prix de 80,12 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan, avec une décote de 5 %. À ce jour, 11 500 options sont en cours de validité, 5 000 options ayant été annulées.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 2 mars 2006, le Conseil d'Administration a institué, le 9 janvier 2007, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 46 875 actions, au profit de cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 46 875 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 19 bénéficiaires au prix de 87,40 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan, avec une décote de 5 %. À ce jour, 46 875 options sont en cours de validité.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 2 mars 2006, le Conseil d'Administration a institué, le 7 janvier 2008, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 38 375 actions, au profit de cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 38 375 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 10 bénéficiaires au prix de 86,10 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à

la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan, avec une décote de 5 %. À ce jour, 38 375 options sont en cours de validité.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 14 février 2008, le Conseil d'Administration a institué, le 12 janvier 2009, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 5 000 actions, au profit d'un cadre à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 5 000 actions propres, consenties en options d'achat au profit d'un bénéficiaire au prix de 39,35 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan. À ce jour, 5 000 options sont en cours de validité.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 3 mars 2011, le Conseil d'Administration a institué, le 3 mars 2011, un plan d'options d'achat d'actions de Pierre et Vacances concernant 222 500 actions, au profit de 41 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe. Ce plan a porté sur 222 500 actions propres, consenties en options d'achat au profit de 41 bénéficiaires au prix de 63,93 euros chacune. Le prix d'attribution des options correspond à la moyenne des cours de l'action Pierre et Vacances SA pendant les 20 séances de Bourse qui ont précédé le lancement du plan. À ce jour, 144 500 options sont en cours de validité, 78 000 options ayant été annulées.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 6 mars 2012, le Conseil d'Administration a institué, le 28 mai 2013, un plan d'attribution d'actions gratuites de Pierre & Vacances concernant au maximum 229 768 actions au profit de 50 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe, l'attribution gratuite des actions étant soumise à des conditions de performance, n'étant définitive qu'au terme d'une période d'acquisition expirant le 31 décembre 2015 et lesdites actions provenant de rachats effectués par la Société elle-même. À ce jour, ce plan concerne au maximum 196 546 actions au profit de 48 bénéficiaires.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 6 mars 2012, le Conseil d'Administration a institué, le 3 septembre 2013, un plan d'attribution d'actions gratuites de Pierre & Vacances concernant au maximum 13 333 actions au profit

de 2 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe, l'attribution gratuite des actions étant soumise à des conditions de performance, n'étant définitive qu'au terme d'une période d'acquisition expirant le 31 décembre 2015 et lesdites actions provenant de rachats effectués par la Société elle-même.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 6 mars 2012, le Conseil d'Administration a institué, le 2 décembre 2013, un plan d'attribution d'actions gratuites de Pierre & Vacances concernant au maximum 15 555 actions au profit de 4 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe, l'attribution gratuite des actions étant soumise à des conditions de performance, n'étant définitive qu'au terme d'une période d'acquisition expirant le 31 décembre 2015 et lesdites actions provenant de rachats effectués par la Société elle-même.

Usant des autorisations qui lui avaient été conférées par l'Assemblée Générale du 13 mars 2014, le Conseil d'Administration a institué, le 26 mai 2014, un plan d'attribution d'actions gratuites de Pierre & Vacances concernant au maximum 20 889 actions au profit de 3 cadres à haut niveau de responsabilité du Groupe, l'attribution gratuite des actions étant soumise à des conditions de performance, n'étant définitive qu'au terme d'une période d'acquisition expirant le 31 décembre 2016 et lesdites actions provenant de rachats effectués par la Société elle-même.

Au 30 septembre 2014, la Société détenait 376 594 actions propres, dont 8 611 actions dans le cadre du contrat de liquidité et 367 983 actions au titre du programme de rachat.

Les 367 983 actions détenues au titre du programme de rachat sont affectées aux plans ci-dessus.

La Société a confié à la société Natixis la mise en œuvre d'un contrat de liquidité conforme à la Charte de déontologie établie par l'Association Française des Marchés Financiers (AMAFI) approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers.

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 13 mars 2014 autorisant un programme de rachat d'actions venant à expiration le 13 septembre 2015, une nouvelle autorisation sera soumise à l'Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2014.

## ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

| Date    | Opérations  | Nominal<br>(en euros) | Montant<br>en capital<br>(en euros) | Prime<br>d'émission<br>(en euros) | Capital<br>social cumulé<br>(en euros) | Nbre<br>d'actions<br>cumulées |
|---------|---|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|--|-------------------------------|
| 05/2010 | Augmentation de capital consécutive à des levées d'options de souscription d'actions intervenues les 03/02/2010, 12/03/2010 et 15/03/2010 | 10                    | 19 750                              | 73 075                            | 88 215 510                             | 8 821 551                     |

## ÉVOLUTION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

| Actionnariat          | Situation au 30 septembre 2012 |            |                  | Situation au 30 septembre 2013 |            |                  | Situation au 30 septembre 2014 |            |                  |
|-----------------------|--------------------------------|------------|------------------|--------------------------------|------------|------------------|--------------------------------|------------|------------------|
|                       | Nombre d'actions               | % capital  | % droits de vote | Nombre d'actions               | % capital  | % droits de vote | Nombre d'actions               | % capital  | % droits de vote |
| S.I.T.I.              | 3 903 548                      | 44,25      | 61,09            | 3 903 548                      | 44,25      | 60,87            | 3 903 548                      | 44,25      | 60,71            |
| Administrateurs       | 7 241                          | 0,08       | 0,08             | 7 291                          | 0,08       | 0,12             | 3 963                          | 0,04       | 0,07             |
| Actions auto-détenues | 349 584                        | 3,96       | 2,73             | 373 461                        | 4,23       | 2,91             | 376 594                        | 4,27       | 2,92             |
| Public                | 4 561 178                      | 51,70      | 36,10            | 4 537 251                      | 51,44      | 36,10            | 4 537 446                      | 51,44      | 36,30            |
| <i>dont salariés</i>  | 78 046                         | 0,88       | 0,95             | 88 863                         | 1,01       | 1,38             | 48 159                         | 0,54       | 0,78             |
| <b>TOTAL</b>          | <b>8 821 551</b>               | <b>100</b> | <b>100</b>       | <b>8 821 551</b>               | <b>100</b> | <b>100</b>       | <b>8 821 551</b>               | <b>100</b> | <b>100</b>       |

L'article 222-12 du Règlement Général de l'AMF prévoit que, pour le calcul des seuils de participation le nombre total de droits et vote est calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

## DÉCLARATIONS DE FRANCHISSEMENT DE SEUIL

Néant.

## PACTE D'ACTIONNAIRES

Néant.

## ACTIONNARIAT DES SALARIÉS/PLAN D'ÉPARGNE D'ENTREPRISE DU GROUPE

Le PEE du Groupe, mis en place à l'occasion du versement de la participation de l'exercice 1997/1998, a accueilli les versements volontaires des salariés, et l'abondement de la Société, pour la souscription d'actions Pierre et Vacances dans le cadre de l'introduction en Bourse et de l'augmentation de capital de mars 2002. Il reçoit également les versements volontaires des salariés.

Au sein de ce PEE, le fonds commun de placement composé exclusivement d'actions Pierre et Vacances, représentait 0,27 % du capital au 30 septembre 2014 (soit 23 600 actions).

## PARTICIPATION

Un accord dérogatoire de participation Groupe, concernant des entités françaises majoritairement contrôlées, permet de répartir la réserve spéciale de participation Groupe (égale à la somme des réserves spéciales de participation calculées au niveau de chacune des sociétés) entre tous les salariés du Groupe ayant un contrat de travail depuis plus de trois mois avec une entité ayant adhéré à cet accord. La réserve spéciale de participation relative à l'accord de participation Groupe représente pour l'exercice 2013/2014 une somme nulle.

Pour les exercices antérieurs, les sommes versées au titre de la participation Groupe ont été les suivantes :

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Pour l'exercice 2012/2013 | 14 293 euros  |
| Pour l'exercice 2011/2012 | 271 786 euros |
| Pour l'exercice 2010/2011 | 474 700 euros |
| Pour l'exercice 2009/2010 | /             |

## POLITIQUE DE DISTRIBUTION DE DIVIDENDES DES CINQ DERNIERS EXERCICES – DÉLAI DE PRESCRIPTION DES DIVIDENDES

Pierre et Vacances SA a distribué, au cours des cinq derniers exercices, les dividendes suivants :

| Exercice au titre duquel la distribution du dividende est intervenue | Nombre d'actions <sup>(1)</sup> | Valeur nominale (en euros) | Dividende net (en euros) |
|--|---------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 2008/2009  | 8 696 887                       | 10                         | 1,50                     |
| 2009/2010  | 8 749 035                       | 10                         | 0,70                     |
| 2010/2011  | 8 517 904                       | 10                         | 0,70                     |
| 2011/2012  | 8 453 568                       | 10                         | /                        |
| 2012/2013  | 8 448 844                       | 10                         | /                        |

(1) Nombre d'actions éligibles aux dividendes de l'exercice.

La politique de distribution des dividendes est fonction du résultat net courant du Groupe et de la situation financière du Groupe et de ses besoins financiers prévisionnels. Aussi, aucune garantie ne peut être fournie concernant le montant des dividendes qui seront distribués au titre d'un exercice donné. Les dividendes non réclamés sont prescrits

au profit de l'État à l'issue d'un délai de cinq ans à compter de leur mise en paiement.

Compte tenu des résultats du Groupe en 2014, il sera proposé à l'Assemblée Générale du 5 mars 2015 de ne pas verser de dividende.

## Gage de compte d'instruments financiers sur lequel ont été inscrites des actions Pierre et Vacances SA

| Nom de l'actionnaire inscrit au nominatif pur | Bénéficiaire | Date de départ | Date d'échéance | Nombre d'actions inscrites                       |
|---|--------------|----------------|-----------------|--|
| SA S.I.T.I.                                   | NEUFLIZE OBC | 22 mars 2011   | 30 avril 2016   | 900 000<br>soit 10,20 % du capital de l'émetteur |

## RÉPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE

À la date du 31 décembre 2014, la répartition estimée du capital de Pierre & Vacances se présente comme suit :

|   | Nombre d'actions | % du capital | Valeur de la participation au 31 décembre 2014<br>(en milliers d'euros) | Nombre de droits de vote | % des droits de vote |
|---|------------------|--------------|---|--------------------------|----------------------|
| S.I.T.I. <sup>(1)</sup>                                       | 3 903 548        | 44,25        | 87 322  | 7 807 096                | 60,72                |
| Administrateurs   | 3 913            | 0,04         | 87  | 7 816                    | 0,06                 |
| Actions auto-détenues   | 372 130          | 4,22         | 8 325   | 372 130                  | 2,89                 |
| <i>dont actions acquises au titre du programme de rachat</i>  | 367 983          |              | 8 232   |                          |                      |
| <i>dont actions acquises au titre du contrat de liquidité</i> | 4 147            |              | 93  |                          |                      |
| Public <sup>(2)</sup>   | 4 541 960        | 51,49        | 101 604   | 4 670 971                | 36,33                |
| <b>TOTAL</b>  | <b>8 821 551</b> | <b>100</b>   | <b>197 338</b>  | <b>12 858 013</b>        | <b>100</b>           |

(1) La SA S.I.T.I. est détenue directement par la SCI S.I.T.I. « R » à hauteur de 72,43 %, cette dernière étant détenue par Gérard Brémond à hauteur de 90 %.

(2) Dont salariés (46 759 actions soit 0,53 % du capital) et dont Financière de l'Échiquier (656 300 actions selon la demande d'identification des détenteurs des titres au porteur au 03/10/2014, soit 7,44 % du capital).

La Société a pris un certain nombre de mesures pour que le contrôle exercé par la SA S.I.T.I. ne le soit pas de manière abusive (cf. le rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne dans le rapport financier).

À la connaissance de la Société, il n'existe aucun autre actionnaire détenant plus de 5 % du capital ou des droits de vote (autres que ceux cités ci-dessus).

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations et notifications reçues en application des articles L. 233-7 et L. 233-12 dudit Code, il est indiqué que :

- ◆ la SA S.I.T.I. détient directement plus du tiers du capital social et plus de la moitié des droits de vote aux Assemblées Générales ;
- ◆ la SCI S.I.T.I. « R » détient indirectement plus du tiers du capital social et plus de la moitié des droits de vote aux Assemblées Générales.



## COURS DE BOURSE ET VOLUMES DE TRANSACTIONS

### Action

Au 31 décembre 2014, l'action Pierre & Vacances est cotée sur l'Eurolist d'Euronext Paris (Compartiment B) et fait partie des indices CAC All-Tradable, CAC Mid & Small 190, CAC Travel & Leisure, CAC Small 90.

### Transactions au cours des dix-huit derniers mois :

| Période        | Nb de titres échangés | Capitaux<br>(en millions d'euros) | Cours extrêmes ajustés |          |
|----------------|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|----------|
|                |                       |                                   | Plus haut              | Plus bas |
| Juillet 2013   | 259 086               | 4,16                              | 17,81                  | 14,28    |
| Août 2013      | 107 837               | 1,81                              | 17,51                  | 16,00    |
| Septembre 2013 | 192 411               | 3,32                              | 18,68                  | 15,86    |
| Octobre 2013   | 240 360               | 4,53                              | 20,85                  | 16,84    |
| Novembre 2013  | 258 164               | 5,51                              | 23,70                  | 19,00    |
| Décembre 2013  | 423 727               | 11,57                             | 31,80                  | 22,82    |
| Janvier 2014   | 306 538               | 9,15                              | 31,99                  | 27,73    |
| Février 2014   | 206 824               | 6,50                              | 35,00                  | 27,81    |
| Mars 2014      | 183 831               | 5,92                              | 34,50                  | 29,95    |
| Avril 2014     | 140 537               | 4,24                              | 32,61                  | 27,80    |
| Mai 2014       | 215 502               | 7,03                              | 35,60                  | 29,65    |
| Juin 2014      | 133 339               | 4,68                              | 37,46                  | 32,70    |
| Juillet 2014   | 134 724               | 4,14                              | 33,77                  | 27,75    |
| Août 2014      | 121 284               | 3,39                              | 30,9                   | 24,95    |
| Septembre 2014 | 108 701               | 3,00                              | 30,86                  | 24,30    |
| Octobre 2014   | 282 478               | 6,21                              | 24,98                  | 19,02    |
| Novembre 2014  | 137 468               | 2,87                              | 23,00                  | 18,75    |
| Décembre 2014  | 188 481               | 4,46                              | 26,94                  | 20,38    |

(Source : Euronext).

### Obligations convertibles

#### OCEANE

Le 25 janvier 2011, la Société a réalisé une émission d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCÉANE), à échéance 1<sup>er</sup> octobre 2015. Les obligations ont été admises aux négociations sur Euronext Paris le 2 février 2011.

En date du 7 mars 2014, il a été procédé à l'annulation de 1 454 344 OCÉANE rachetées par la Société dans le cadre d'un rachat hors marché et d'une procédure de désintéressement.

### Transactions au cours des dix-huit derniers mois :

| Période        | Cours     |          |
|----------------|-----------|----------|
|                | Plus haut | Plus bas |
| Juillet 2013   | 78,16     | 77,17    |
| Août 2013      | 78,26     | 77,54    |
| Septembre 2013 | 78,87     | 77,74    |
| Octobre 2013   | 78,95     | 75,32    |
| Novembre 2013  | 78,49     | 75,93    |
| Décembre 2013  | 77,77     | 76,10    |
| Janvier 2014   | 78,38     | 77,00    |
| Février 2014   | 79,95     | 77,29    |
| Mars 2014      | 79,94     | 78,28    |
| Avril 2014     | 80,04     | 78,54    |
| Mai 2014       | 80,06     | 77,78    |
| Juin 2014      | 78,74     | 77,97    |
| Juillet 2014   | 78,98     | 78,13    |
| Août 2014      | 79,45     | 78,45    |
| Septembre 2014 | 79,37     | 78,61    |
| Octobre 2014   | 76,43     | 75,98    |
| Novembre 2014  | 76,58     | 76,07    |
| Décembre 2014  | 76,79     | 76,20    |

(Source : Euronext).

### ORNANE

En février 2014, la Société a réalisé une émission d'obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE), à échéance 1<sup>er</sup> octobre 2019. Les obligations ont été admises aux négociations sur Euronext Paris le 12 février 2014.

### Transactions au cours des onze derniers mois :

| Période        | Cours     |          |
|----------------|-----------|----------|
|                | Plus haut | Plus bas |
| Février 2014   | 39,53     | 36,79    |
| Mars 2014      | 39,43     | 37,02    |
| Avril 2014     | 38,97     | 36,63    |
| Mai 2014       | 41,28     | 37,65    |
| Juin 2014      | 41,91     | 39,00    |
| Juillet 2014   | 39,76     | 36,98    |
| Août 2014      | 38,93     | 35,91    |
| Septembre 2014 | 38,94     | 34,98    |
| Octobre 2014   | 35,94     | 33,38    |
| Novembre 2014  | 36,29     | 34,98    |
| Décembre 2014  | 37,24     | 35,34    |

(Source : Euronext).

# RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2

## COMMENTAIRES SUR LES COMPTES SOCIAUX DE LA SOCIÉTÉ

### PRÉAMBULE

Pierre et Vacances SA, holding du Groupe, détient :

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

Au 30 septembre 2014, deux types de contrats lient Pierre et Vacances SA et ses filiales :

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

### FAITS MARQUANTS

En février 2014, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a procédé :

- ◆ au renouvellement et à la prolongation du crédit syndiqué auprès de ses partenaires bancaires pour un montant de 185 millions d'euros à échéance 2019 (vs. 130 millions d'euros à échéance 2015) ;
- ◆ à l'émission d'ORNANE <sup>(17)</sup> d'un montant de 115 millions d'euros à échéance le 1<sup>er</sup> octobre 2019, ainsi qu'au rachat de 96,5 % (soit

116,4 millions d'euros) du nombre d'OCÉANE <sup>(18)</sup> initialement émis en février 2011.

La mise en place de ces nouveaux financements, à échéance 2019, allonge la maturité moyenne de la dette et renforce la flexibilité financière du Groupe.

### ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ

Le **chiffre d'affaires** de l'exercice 2013/2014 s'élève à 12,7 millions d'euros. Il se compose principalement de :

- ◆ 6,4 millions d'euros de prestations de services refacturées aux filiales dans le cadre du développement de leurs activités ;
- ◆ 6,3 millions d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyer au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement.

La **perte d'exploitation** s'élève à 49 milliers d'euros (à comparer à une perte de 3,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2012/2013). Elle résulte des coûts inhérents à l'activité de holding du Groupe. Cette évolution provient essentiellement d'une facturation de 4 millions d'euros relative aux services rendus auprès de la société filiale de promotion immobilière, SNC Presqu'île de la Touques Loisirs, dans le cadre de la recherche d'un partenaire investisseur, ainsi que la structuration des financements nécessaires à la réalisation de cette opération.

Le **résultat financier** s'élève à 25,6 millions d'euros contre -98,1 millions d'euros pour l'exercice précédent. Il est principalement composé :

- ◆ d'un revenu de 55,1 millions d'euros de dividendes de filiales, dont 49,3 millions d'euros provenant de la société PV-CP Immobilier Holding SAS et 5,5 millions d'euros de la société Pierre & Vacances Marques, filiale possédant la propriété des marques du Groupe (principalement Pierre & Vacances, Maeva, Multivacances) ainsi que l'ensemble des éléments incorporels afférents (à l'exception des « Senioriales » et de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs) ;
- ◆ d'un produit de 6,4 millions d'euros d'intérêts sur comptes courants dont 5,2 millions d'euros au titre du compte courant détenu sur la société Pierre & Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe ;
- ◆ d'un produit de 2,5 millions d'euros relatif à la variation de la provision pour dépréciation des titres d'auto-contrôle ;

(17) Obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes.

(18) Obligations convertibles en actions nouvelles et/ou existantes.

- ◆ d'un produit de 2,5 millions d'euros correspondant à une reprise de la provision sur la dépréciation du compte courant Pierre et Vacances FI SNC ;
- ◆ d'une dotation de 29,7 millions d'euros principalement due à une dotation de provisions sur la dépréciation des titres de Pierre & Vacances Tourisme Europe pour 29,5 millions d'euros ;
- ◆ des intérêts sur emprunts bancaires pour 4 091 milliers d'euros, dont 1 383 milliers d'euros relatifs à l'emprunt syndiqué et 2 547 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire convertible en actions souscrit au cours de l'exercice (ORNANES) et 161 milliers d'euros relatifs au solde des Océanes ;
- ◆ des intérêts pour 1 356 milliers d'euros sur la dette financière dont 1 318 milliers d'euros vis-à-vis de Pierre & Vacances FI SNC ;
- ◆ des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 4 016 milliers d'euros ;
- ◆ des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 1 045 milliers d'euros ;
- ◆ des commissions et frais sur cautions et *Swap* d'intérêts pour 653 milliers d'euros.

Le résultat financier 2012/2013 dont le solde s'élevait à -98,1 millions d'euros était principalement composé :

- ◆ d'un revenu de 4,4 millions d'euros de dividendes de filiales, dont 4,3 millions d'euros provenant de la société Pierre & Vacances Marques, filiale possédant la propriété des marques du Groupe (principalement Pierre & Vacances, Maeva, Multivacances) ainsi que l'ensemble des éléments incorporels afférents (à l'exception des « Senioriales » et de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs) ;
- ◆ d'un produit de 5,3 millions d'euros d'intérêts sur comptes courants dont 4,5 millions d'euros au titre du compte courant détenu sur la société Pierre & Vacances FI, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe ;
- ◆ d'un produit de 3,8 millions d'euros relatif à la variation de la provision pour dépréciation des titres d'auto-contrôle ;
- ◆ d'une charge financière de 112,8 millions d'euros comprenant notamment :
  - des dotations aux provisions financières pour 98,7 millions d'euros dont 74,0 millions d'euros portant sur les titres de

Pierre et Vacances Tourisme Europe et 23,6 millions portant sur la dépréciation du compte courant Pierre et Vacances FI,

- des intérêts sur emprunts bancaires pour 5,8 millions d'euros, dont 4,6 millions relatifs à l'emprunt obligataire convertible en actions émis en 2010/2011,
- des intérêts pour 4,2 millions d'euros sur la dette financière Groupe dont 3,0 millions d'euros vis-à-vis de Center Parcs Europe NV et à hauteur de 1,2 million d'euros sur PV-CP Finances SAS,
- des commissions, intérêts et frais pour 3,7 millions d'euros.

Le **résultat exceptionnel** s'élève à - 5,3 millions d'euros contre - 26,0 millions d'euros pour l'exercice précédent. Il est essentiellement composé par des coûts liés au rachat, en février 2014, de 96,5 % (soit 116,4 millions d'euros) du nombre d'Océane initialement émis en février 2011 pour 5,4 millions d'euros.

Le résultat exceptionnel généré au cours de l'exercice 2012/2013 correspondait principalement à :

- ◆ une provision pour dépréciation de 19,5 millions d'euros portant sur les fonds de commerce issus de restructurations internes et relatifs à l'activité touristique Pierre et Vacances/Maeva ;
- ◆ une moins-value de 3,9 millions d'euros, réalisée suite à l'échange de titres relatif à la fusion de Pierre et Vacances Immobilier Holding SE au profit de PV-CP Immobilier Holding SAS dans le cadre de la simplification de l'organigramme juridique du pôle Immobilier ;
- ◆ une charge de 2,6 millions d'euros relative aux charges et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe.

En sa qualité de société mère, Pierre et Vacances SA enregistre dans ses comptes l'impôt résultant de l'intégration fiscale du Groupe. Le montant de l'impôt sur les bénéfices comptabilisé est un produit de 10,0 millions d'euros contre 13,8 millions d'euros pour l'exercice précédent.

Le produit d'intégration fiscale s'élève à 9,8 millions d'euros auquel il convient d'ajouter un crédit d'impôts familles pour 0,2 million d'euros.

En conséquence, le **résultat net** de l'exercice s'établit à un bénéfice de 30,3 millions d'euros contre - 113,5 millions d'euros pour l'exercice précédent.

## ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE BILANCIELLE

Le total du bilan s'élève à 1 028 millions d'euros au 30 septembre 2014 contre 998 millions d'euros au 30 septembre 2013, soit une augmentation de 30 millions d'euros. Il n'y a pas eu au cours de l'exercice d'opérations particulières ayant une forte incidence sur les variations bilancielles.

La valeur nette comptable des titres de participations au 30 septembre 2014 s'élève à 449 millions d'euros et se compose des principaux titres suivants (en millions d'euros) :

|                                     |       |
|-------------------------------------|-------|
| ◆ Pierre & Vacances Tourisme Europe | 318,6 |
| ◆ PV-CP Immobilier Holding          | 64,9  |
| ◆ Pierre & Vacances Marques         | 60,7  |
| ◆ PV Maroc                          | 2,7   |
| ◆ Villages Nature de Val d'Europe   | 1,2   |

Les capitaux propres de Pierre et Vacances SA augmentent au cours de l'exercice 2013/2014 de 30,3 millions d'euros, et s'élèvent à 603,5 millions d'euros au 30 septembre 2014. Cette évolution s'analyse comme suit (en millions d'euros) :

|                              |      |
|------------------------------|------|
| ◆ Résultat net de l'exercice | 30,3 |
|------------------------------|------|

Le capital social est au 30 septembre 2014 de 88 215 510 euros et se décompose en 8 821 551 actions ordinaires entièrement libérées d'une valeur nominale unitaire de 10 euros.

Les provisions pour risques et charges s'élèvent au 30 septembre 2014 à 3,8 millions d'euros. Elles s'analysent comme suit (en millions d'euros) :

|   |     |
|---|-----|
| ◆ Provisions pour risques à caractère financier relatifs à des filiales | 3,8 |
|---|-----|

Concernant la structure de ses dettes financières, en février 2014, Pierre et Vacances SA a procédé :

- ◆ au renouvellement et à la prolongation du crédit syndiqué auprès de ses partenaires bancaires pour un montant de 185 millions d'euros à échéance 2019 (vs. 130 millions d'euros à échéance 2015) ;
- ◆ à l'émission d'un emprunt obligataire de type ORNANE émis le 4 février 2014, d'un montant nominal de 115 000 milliers d'euros remboursable le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante. L'ORNANE confère également à l'émetteur la possibilité de substituer pour tout ou partie du cash à la remise d'action ;
- ◆ au rachat de 1 454 344 OCÉANE, soit 96,5 % des OCÉANE alors en circulation.

La mise en place de ces nouveaux financements, à échéance 2019, allonge la maturité moyenne de la dette et renforce la flexibilité financière du Groupe.

## ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le 20 octobre 2014, Gérard Brémond, Président du Groupe, a repris les fonctions de Directeur Général, le plan stratégique Win entrant en phase de réalisation opérationnelle.

Pour poursuivre le développement de la croissance des activités touristiques, Martine Balouka-Vallette est nommée Directrice Générale du Tourisme Pierre & Vacances et Center Parcs, avec pour conséquence le départ de Françoise Gri en sa qualité de Directrice Générale.

Martine Balouka-Vallette, entrée dans le Groupe en 2002, a assuré avec succès pendant sept ans les missions de Direction Générale du pôle Tourisme de Pierre & Vacances et de Maeva. Puis, elle a

initié les activités du Groupe au Maroc. Depuis 2012, elle assure la Direction Générale d'Adagio qui, sous son impulsion, s'est fortement développée notamment à l'international, et a significativement accru ses performances.

Martine Balouka-Vallette rejoint le Comité de Direction Générale du Groupe et le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA.

Gérard Brémond s'appuiera sur le Comité de Direction Générale du Groupe composé des deux Directeurs Généraux Adjoints du Groupe, Patricia Damerval et Thierry Hellin, rejoints par Martine Balouka-Vallette.

## PERSPECTIVES D'AVENIR

Pierre et Vacances SA continuera à exercer en 2014/2015 sa fonction de holding du Groupe dans des conditions équivalentes à celles de l'exercice écoulé.

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

En plus des informations données dans le présent document, nous vous avons exposé l'activité des filiales et des sociétés contrôlées dans le rapport de gestion Groupe et dans le document de référence du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

L'activité de ces principales filiales au cours de l'exercice 2013/2014 s'analyse comme suit :

- ◆ Pierre & Vacances Tourisme Europe SA

La société Pierre et Vacances Tourisme Europe SA a poursuivi son activité de sous-holding du pôle Tourisme.

Au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2014, la perte de la société Pierre et Vacances Tourisme Europe SA s'élève à 4,4 millions d'euros.

- ◆ Pierre & Vacances Marques SAS

L'activité de cette société consiste à percevoir des redevances au titre des concessions du droit d'utilisation de ses marques.

Elle a renouvelé sur l'exercice 2013/2014 des contrats annuels de licence avec les différentes sociétés du Groupe utilisant ses marques.

Sur cet exercice, le résultat net de Pierre & Vacances Marques SAS s'élève à 5,7 millions d'euros.

- ◆ Pierre & Vacances FI SNC

Au cours de l'exercice 2013/2014, la SNC Pierre & Vacances FI SNC a poursuivi sa mission de gestion centralisée de la trésorerie des différentes entités du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

Sur cet exercice, le bénéfice net de la SNC Pierre & Vacances FI SNC s'élève à 1,2 million d'euros.

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

### Prises de participation significatives

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas procédé à des prises de participations.

### Cessions de participation significatives

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a cédé la participation suivante :

#### Pierre et Vacances Investissement 45

En date du 5 septembre 2014, Pierre et Vacances a cédé au profit de PV Senioriales Promotion et Commercialisation 904 actions (soit 100 % du capital) de Pierre et Vacances Investissement 45 (renommée PV Senioriales Gestion Immobilière), moyennant le prix de 1 euro.

### Prises et cessions de participation significatives depuis la clôture de l'exercice

Néant.

## RÉMUNÉRATIONS DES DIRIGEANTS ET DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### RÉMUNÉRATIONS ATTRIBUÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Il est rappelé que la Société a choisi comme code de référence le Code AFEP-MEDEF dernièrement révisé en juin 2013 et que dans le cadre de la règle « Appliquer ou Expliquer » prévue à l'article L. 225-37 du Code de commerce et visée à l'article 25.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations dudit Code à l'exception des points mentionnés en page 210 du présent document de référence.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2014 et le 30 septembre 2013, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce ou par la société Pierre et Vacances SA. En revanche, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société contrôlée par le Président, fondateur et actionnaire majoritaire de Pierre et Vacances SA) en tant que société d'animation, a facturé des honoraires au titre des prestations réalisées par Gérard Brémond, Françoise Gri, Thierry Hellin et Patricia Damerval. Les honoraires facturés par la société S.I.T.I. sont déterminés sur la

base des coûts directs (rémunérations versées + charges patronales attachées + autres coûts directs : frais de déplacement, coûts des locaux, frais de secrétariat) majorés d'une marge de 5 % et calculés au *pro rata* du temps passé par chaque individu dans le cadre de la gestion de l'activité des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

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

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

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

## Synthèse des rémunérations et des options et actions attribuées à chaque dirigeant mandataire social

| (en euros)  | Exercice<br>2013/2014 | Exercice<br>2012/2013 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>Gérard Brémond, Président du Conseil d'Administration</b>              |                       |                       |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice                                 | 593 602               | 593 619               |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                | -                     | -                     |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | -                     | -                     |
| <b>TOTAL</b>  | <b>593 602</b>        | <b>593 619</b>        |
| <b>Françoise Gri, Directrice Générale</b>                                 |                       |                       |
| Rémunérations dues au titre de l'exercice                                 | 504 582               | 642 791               |
| Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice                | -                     | -                     |
| Valorisation des actions de performance attribuées au cours de l'exercice | -                     | 101 280 (*)           |
| <b>TOTAL</b>  | <b>504 582</b>        | <b>744 071</b>        |

(\*) Françoise Gri a perdu le bénéfice de cette attribution en date du 20 octobre 2014.

Le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA qui s'est tenu le 20 octobre 2014 a opté pour le cumul des fonctions de Président et de Directeur Général.

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

## Tableau récapitulatif des rémunérations de chaque mandataire social

| (en euros)   | Rémunération 2013/2014     |                          | Rémunération 2012/2013     |                          |
|--|----------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
|  | due au titre de l'exercice | versée durant l'exercice | due au titre de l'exercice | versée durant l'exercice |
| <b>Gérard Brémond, Président du Conseil</b>            |                            |                          |                            |                          |
| Rémunération fixe                                      | 500 000                    | 500 000                  | 500 000                    | 500 000                  |
| Rémunération variable                                  | 90 000                     | 45 000                   | 90 000                     | 45 000                   |
| Rémunération exceptionnelle                            | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Jetons de présence                                     | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Avantages en nature                                    | 3 602                      | 3 602                    | 3 619                      | 3 619                    |
| <b>TOTAL</b>   | <b>593 602</b>             | <b>548 602</b>           | <b>593 619</b>             | <b>548 619</b>           |
| <b>Françoise Gri, Directrice Générale</b>              |                            |                          |                            |                          |
| Rémunération fixe                                      | 500 000                    | 500 000                  | 375 000                    | 375 000                  |
| Rémunération variable                                  | -                          | 265 500                  | 265 500                    | -                        |
| Rémunération exceptionnelle                            | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Jetons de présence                                     | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Avantages en nature                                    | 4 582                      | 4 582                    | 2 291                      | 2 291                    |
| <b>TOTAL</b>   | <b>504 582</b>             | <b>770 082</b>           | <b>642 791</b>             | <b>377 291</b>           |
| <b>Patricia Damerval, Directrice Générale Adjointe</b> |                            |                          |                            |                          |
| Rémunération fixe                                      | 308 331                    | 308 331                  | 308 251                    | 308 251                  |
| Rémunération variable                                  | 148 610                    | 138 895                  | 138 895                    | 135 000                  |
| Rémunération exceptionnelle                            | 50 000                     | 50 000                   | -                          | -                        |
| Jetons de présence                                     | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Avantages en nature                                    | 656                        | 656                      | 2 642                      | 2 642                    |
| <b>TOTAL</b>   | <b>507 597</b>             | <b>497 882</b>           | <b>449 788</b>             | <b>445 893</b>           |
| <b>Thierry Hellin, Directeur Général Adjoint</b>       |                            |                          |                            |                          |
| Rémunération fixe                                      | 308 331                    | 308 331                  | 308 347                    | 308 347                  |
| Rémunération variable                                  | 138 600                    | 135 895                  | 135 895                    | 117 425                  |
| Rémunération exceptionnelle                            | 50 000                     | -                        | -                          | -                        |
| Jetons de présence                                     | -                          | -                        | -                          | -                        |
| Avantages en nature                                    | 6 513                      | 6 513                    | 7 120                      | 7 120                    |
| <b>TOTAL</b>   | <b>503 444</b>             | <b>450 739</b>           | <b>451 362</b>             | <b>432 892</b>           |

Suite à l'arrêt de ses fonctions de dirigeant mandataire social de la SA S.I.T.I. et de Pierre et Vacances SA, une indemnité de rupture d'un montant de 300 000 euros bruts a été octroyée à Françoise Gri.



## 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<br>Président du Conseil d'Administration | Non                | Non                               | Non   | Non  |
| Françoise Gri<br>Directrice Générale                    | Non                | Non                               | Non   | Non  |

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

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

## JETONS DE PRÉSENCE ET AUTRES RÉMUNÉRATIONS PERÇUES PAR LES MANDATAIRES SOCIAUX NON DIRIGEANTS

Ce tableau concerne les mandataires sociaux non dirigeants recevant uniquement des jetons de présence ou d'autres rémunérations exceptionnelles.

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

Pour l'exercice 2013/2014, les principes de répartition adoptés par le Conseil d'Administration lors de sa séance du 23 septembre 2014 sont les suivants :

- ◆ seuls les administrateurs qui ne sont pas liés par un contrat de travail à Pierre et Vacances SA, ni à une des sociétés contrôlées par Pierre et Vacances SA au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce, ni à la société S.I.T.I., se verront allouer des jetons de présence ;
- ◆ chaque administrateur remplissant le critère ci-dessus, percevra une somme totale de 30 000 euros en rémunération de son activité au sein du Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2013/2014 ;
- ◆ 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.

Dans le cadre de son adhésion au Code de gouvernement d'entreprise AFEF-MEDEF qui dispose que les jetons de présence doivent comporter une part variable prépondérante (article 21.1 du Code), la société Pierre et Vacances SA a modifié les principes de répartition des jetons de présence (en effet jusqu'à l'exercice 2012/2013, l'abattement de 5 000 euros par séance manquée s'appliquait à partir de la 3<sup>e</sup> réunion à laquelle l'administrateur n'avait pas participé).

| (en euros)                     | Jetons de présence<br>alloués au titre<br>de l'exercice<br>2013/2014 | Jetons de présence<br>versés au titre<br>de l'exercice<br>2013/2014 (*) | Jetons de présence<br>alloués au titre<br>de l'exercice<br>2012/2013 | Jetons de présence<br>versés au titre<br>de l'exercice<br>2012/2013 (*) |
|--------------------------------|--|---|--|---|
| <b>Olivier Brémond</b>         |  |   |  |   |
| Jetons de présence             | 20 000   | 14 000  | 30 000   | 22 500  |
| Autres rémunérations           | -  | -   | -  | -   |
| <b>Ralf Corsten</b>            |  |   |  |   |
| Jetons de présence             | 34 000   | 23 800  | 34 000   | 25 500  |
| Autres rémunérations           | -  | -   | -  | -   |
| <b>Marc R. Pasture</b>         |  |   |  |   |
| Jetons de présence             | 28 000   | -   | 33 000   | -   |
| Autres rémunérations           | -  | -   | -  | -   |
| <b>Delphine Brémond</b>        |  |   |  |   |
| Jetons de présence             | 15 000   | 15 000  | 25 000   | 25 000  |
| Autres rémunérations           | -  | -   | -  | -   |
| <b>Andries Arij Olijslager</b> |  |   |  |   |
| Jetons de présence             | 28 000   | 19 600  | 33 000   | 24 750  |
| Autres rémunérations           | -  | -   | -  | -   |
| <b>TOTAL</b>                   | <b>125 000</b>   | <b>72 400</b>   | <b>155 000</b>   | <b>97 750</b>   |

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

## PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS PAR PIERRE ET VACANCES SA

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

## OPTIONS SUR ACTIONS ET ACTIONS GRATUITES

### POLITIQUE D'ATTRIBUTION

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

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

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

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

- ◆ la totalité des plans d'actions gratuites est soumise à des conditions de performance (à l'exception de deux plans, cf. tableau en pages 172 et 173) ;

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

## PLANS D'OPTIONS SUR ACTIONS

### Historique des plans d'options de souscription d'actions

Au 31 décembre 2014, 1 000 options de souscription d'actions sont en cours de validité.

Si toutes les options étaient exercées, le nombre d'actions nouvelles à émettre serait de 1 000 et donnerait un nombre total de 8 822 551 actions.

Ces actions nouvelles représenteraient une augmentation des fonds propres de 59 890 euros.

Les options en circulation représentent 0,01 % du capital après augmentation.

|   | Plan d'options<br>2003 | Plan<br>d'options 2004 | Plan<br>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 30/09/2014)                        | /                      | 8 000                  | /                      |
| dont :  |                        |                        |                        |
| Thierry Hellin  |                        | 4 000                  |                        |
| Patricia Damerval   |                        | 4 000                  |                        |
| Point de départ de l'exercice des options   | 04/11/2007             | 08/09/2008             | 27/09/2009             |
| Prix de souscription (*)  | 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   | /                      | 41 550                 | /                      |
| Nombre total d'options restantes en fin d'exercice  | /                      | /                      | 1 000                  |

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

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

|  | Plan d'options<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 et<br>10/03/2005                 | 02/03/2006                                  | 02/03/2006                                  | 02/03/2006                                  | 14/02/2008                                  | 03/03/2011                                  |
| Date Conseil d'Administration  | 26/09/2005                                  | 21/07/2006                                  | 09/01/2007                                  | 07/01/2008                                  | 12/01/2009                                  | 03/03/2011                                  |
| Nombre total d'actions pouvant être<br>achetées à l'origine  | 28 000                                      | 16 500                                      | 46 875                                      | 38 375                                      | 5 000                                       | 222 500                                     |
| Nombre d'actions pouvant être achetées<br>par les dix salariés de la Société dont<br>le nombre d'options ainsi consenties<br>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 du Conseil<br>d'Administration (en fonction au<br>30/09/2014)                        | 8 000                                       | /   | 8 000                                       | 8 000                                       | /   | 70 000                                      |
| Dont :   |   |   |   |   |   |   |
| Thierry Hellin   | 4 000                                       |   | 4 000                                       | 4 000                                       |   | 35 000                                      |
| Patricia Damerval  | 4 000                                       |   | 4 000                                       | 4 000                                       |   | 35 000                                      |
| Point de départ de l'exercice des options  | 27/09/2009                                  | 22/07/2010                                  | 10/01/2011                                  | 08/01/2012                                  | 13/01/2013                                  | 04/03/2015                                  |
| Prix d'achat   | 59,89 euros (*)                             | 80,12 euros (*)                             | 87,40 euros (*)                             | 86,10 euros (*)                             | 39,35 euros (**)                            | 63,93 euros (**)                            |
| Date d'expiration  | 27/09/2015                                  | 22/07/2016                                  | 10/01/2017                                  | 08/01/2018                                  | 13/01/2019                                  | 04/03/2021                                  |
| Nombre d'actions achetées  | /   | /   | /   | /   | /   | /   |
| Nombre total d'options d'achat d'actions<br>annulées ou caduques   | 2 000                                       | 5 000                                       | /   | /   | /   | 78 000                                      |
| Nombre total d'options restantes<br>en fin d'exercice  | 26 000                                      | 11 500                                      | 46 875                                      | 38 375                                      | 5 000                                       | 144 500                                     |

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

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

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

Néant.

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

Néant.

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

Néant.

## ACTIONS GRATUITES

### Historique des plans d'actions gratuites

|   | Plan 2007              | Plan 2007                                | Plan 2008                                | Plan 2009                                     |
|---|------------------------|--|--|---|
| 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 30/09/2014) | 10                     | 3 000                                    | 3 000                                    | 10 000  |
| Dont :  |                        |  |  |   |
| Thierry Hellin  | 5                      | 1 500                                    | 1 500                                    | 5 000   |
| Patricia Damerval   | 5                      | 1 500                                    | 1 500                                    | 5 000   |
| Françoise Gri   |                        |  |  |   |
| 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 (**) |
| Origine des actions à attribuer   | Actions à émettre      | Auto-détention                           | Auto-détention                           | Auto-détention                                |
| Nombre d'actions annulées   | 2 370                  | /  | /  | 40 727 (*)                                    |
| Nombre d'actions attribuées définitivement  | 8 665                  | 16 010                                   | 13 010                                   | 43 408  |
| Dilution potentielle résultant de l'attribution définitive des actions                                | 8 665                  |  |  |   |

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

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

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

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

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

### Actions gratuites attribuées durant l'exercice 2013/2014 à chaque mandataire social

Néant.

### Actions gratuites devenues disponibles durant l'exercice 2013/2014 pour chaque mandataire social

Néant.

### Actions gratuites attribuées durant l'exercice 2013/2014 aux 10 premiers salariés non-mandataires sociaux (information globale)

36 444.

| Plan 2009                                     | Plan 2009              | Plan 2013                                | Plan 2013                                | Plan 2013                                | Plan 2014                                | Plan 2014                                |
|---|------------------------|--|--|--|--|--|
| 12/02/2009                                    | 12/02/2009             | 06/03/2012                               | 06/03/2012                               | 06/03/2012                               | 13/03/2014                               | 13/03/2014                               |
| 12/02/2009                                    | 12/02/2009             | 28/05/2013                               | 03/09/2013                               | 02/12/2013                               | 26/05/2014                               | 02/12/2014                               |
| 2   | 1                      | 50                                       | 2  | 4  | 3  | 1  |
| 3 325   | 6 575                  | 229 768 (***)                            | 13 333 (***)                             | 15 555 (***)                             | 20 889 (****)                            | 2 222(****)                              |
| /   | /                      | 61 000                                   | /  | /  | /  | /  |
|   |                        | 15 000                                   |  |  |  |  |
|   |                        | 15 000                                   |  |  |  |  |
|   |                        | 31 000 (*****)                           |  |  |  |  |
| 12/02/2009                                    | 12/02/2009             | 28/05/2013                               | 03/09/2013                               | 02/12/2013                               | 26/05/2014                               | 02/12/2014                               |
| 13/02/2011                                    | 13/02/2011             | 01/01/2016                               | 01/01/2016                               | 01/01/2016                               | 01/01/2017                               | 01/01/2017                               |
| 2 ans   | 2 ans                  | 2 ans                                    | 2 ans                                    | 2 ans                                    | 2 ans                                    | 2 ans                                    |
| Conditions de présence et de performance (**) | 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 |
| Auto-détention                                | Auto-détention         | Auto-détention                           | Auto-détention                           | Auto-détention                           | Auto-détention                           | Auto-détention                           |
| 2 685 (*)                                     | /                      | 33 222                                   | /  | /  | /  | /  |
| 640   | 6 575                  | /  | /  | /  | /  | /  |

Néant, les actions gratuites consenties étant des actions existantes

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

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

(\*\*\*\*\*) Françoise Gri a perdu le bénéfice de cette attribution en date du 20 octobre 2014.

## AUTRES ÉLÉMENTS

### État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société

État récapitulatif des opérations sur les titres de la Société mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier <sup>(19)</sup> réalisées au cours du dernier exercice :

| Personne concernée | Nature des opérations | Nombre d'actions | Date de l'opération |
|--------------------|-----------------------|------------------|---------------------|
| Thierry Hellin     | Cession               | 3 328            | 07/2014             |

### Autres titres donnant accès au capital

Néant.

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

## ÉTATS FINANCIERS AU 30 SEPTEMBRE 2014

## COMPTE DE RÉSULTAT

| Rubriques (en milliers d'euros)                                | Notes              | 2013/2014     | 2012/2013        |
|--|--------------------|---------------|------------------|
| Production vendue de services                                  |                    | 12 708        | 9 481            |
| <b>Chiffre d'affaires net</b>                                  |                    | <b>12 708</b> | <b>9 481</b>     |
| Reprises amortissements - provisions, transfert de charges     | 15                 | 17 495        | 10 267           |
| Autres produits  |                    | 251           | 3                |
| <b>Produits d'exploitation</b>                                 |                    | <b>30 454</b> | <b>19 751</b>    |
| Autres achats et charges externes                              |                    | 26 279        | 20 168           |
| Impôts, taxes et versements assimilés                          |                    | 661           | 737              |
| Charges sociales   |                    | 919           | 1 077            |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations               |                    | 2 233         | 758              |
| Dotations aux provisions sur actif circulant                   |                    | 108           | 146              |
| Autres charges   |                    | 303           | 185              |
| <b>Charges d'exploitation</b>                                  |                    | <b>30 503</b> | <b>23 071</b>    |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>                                 | <b>12 &amp; 15</b> | <b>- 49</b>   | <b>- 3 320</b>   |
| Produits financiers de participation                           |                    | 55 085        | 4 446            |
| Autres intérêts et produits assimilés                          |                    | 6 416         | 6 225            |
| Reprises sur provisions et transferts de charges               | 15                 | 5 090         | 4 038            |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement  |                    | 77            | 38               |
| <b>Produits financiers</b>                                     |                    | <b>66 668</b> | <b>14 747</b>    |
| Dotations financières aux amortissements et provisions         |                    | 29 703        | 98 660           |
| Intérêts et charges assimilées                                 |                    | 11 249        | 13 877           |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement |                    | 83            | 268              |
| <b>Charges financières</b>                                     |                    | <b>41 035</b> | <b>112 805</b>   |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                      | <b>13 &amp; 15</b> | <b>25 633</b> | <b>- 98 058</b>  |
| <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS</b>                           |                    | <b>25 584</b> | <b>- 101 378</b> |



| Rubriques (en milliers d'euros)   | Notes              | 2013/2014      | 2012/2013        |
|---|--------------------|----------------|------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                          |                    | 566            | 0                |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                          |                    | 849            | 67 816           |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                          | 15                 | 311            | 373              |
| <b>Produits exceptionnels</b>   |                    | <b>1 726</b>   | <b>68 189</b>    |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                         |                    | 5 846          | 2 609            |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                         |                    | 859            | 71 786           |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions |                    | 307            | 19 762           |
| <b>Charges exceptionnelles</b>  |                    | <b>7 012</b>   | <b>94 157</b>    |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>  | <b>14 &amp; 15</b> | <b>- 5 286</b> | <b>- 25 968</b>  |
| Impôts sur les bénéfices  | 16                 | - 10 011       | - 13 856         |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>   |                    | <b>98 848</b>  | <b>102 687</b>   |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>  |                    | <b>68 539</b>  | <b>216 177</b>   |
| <b>RÉSULTAT NET</b>   |                    | <b>30 309</b>  | <b>- 113 490</b> |

## BILAN

## ACTIF

| Rubriques (en milliers d'euros)            | Notes        | Montant Brut     | Amort. & Prov. | Net<br>30/09/2014 | Net<br>30/09/2013 |
|--|--------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>       | <b>1</b>     | <b>20 836</b>    | <b>20 064</b>  | <b>772</b>        | <b>358</b>        |
| <b>Immobilisations corporelles</b>         | <b>1</b>     |                  |                |                   |                   |
| Autres immobilisations corporelles         |              | 7 344            | 6 968          | 376               | 527               |
| <b>Immobilisations financières</b>         | <b>1,2,4</b> |                  |                |                   |                   |
| Autres participations                      |              | 553 567          | 104 617        | 448 950           | 478 419           |
| Prêts Autres immobilisations financières   |              | 115              |                | 115               | 239               |
| <b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>                    |              | <b>581 862</b>   | <b>131 649</b> | <b>450 213</b>    | <b>479 543</b>    |
| Avances, acomptes versés sur commandes     |              | 21               |                | 21                | 21                |
| Créances clients et comptes rattachés      | 4 & 5        | 6 326            | 298            | 6 028             | 6 150             |
| Autres créances                            | 3,4,5        | 572 010          | 21 412         | 550 598           | 499 551           |
| Valeurs mobilières de placement            | 6            | 11 644           |                | 11 644            | 9 053             |
| Disponibilités                             | 6            | 160              |                | 160               | 241               |
| Charges constatées d'avance                | 4 & 10       | 2 762            |                | 2 762             | 2 641             |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                     |              | <b>592 923</b>   | <b>21 710</b>  | <b>571 213</b>    | <b>517 657</b>    |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | 11           | 6 757            |                | 6 757             | 992               |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                       |              | <b>1 181 542</b> | <b>153 359</b> | <b>1 028 183</b>  | <b>998 192</b>    |

## PASSIF

| Rubriques (en milliers d'euros)                        | Notes    | 30/09/2014       | 30/09/2013       |
|--|----------|------------------|------------------|
| Capital social ou individuel                           |          | 88 215           | 88 215           |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport...              |          | 8 691            | 8 691            |
| Réserve légale   |          | 8 822            | 8 822            |
| Autres réserves  |          | 2 308            | 2 308            |
| Report à nouveau                                       |          | 465 198          | 578 688          |
| <b>Résultat de l'exercice</b>                          |          | <b>30 309</b>    | <b>- 113 490</b> |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                | <b>7</b> | <b>603 543</b>   | <b>573 234</b>   |
| Provisions pour risques                                |          |                  |                  |
| Provisions pour charges                                |          | 3 775            | 3 531            |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>              | <b>2</b> | <b>3 775</b>     | <b>3 531</b>     |
| <b>Dettes financières</b>                              |          |                  |                  |
| Emprunts obligataires                                  | 4        | 119 019          | 115 000          |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 4        | 43 297           | 44 897           |
| Emprunts et dettes financières diverses                | 4 & 8    | 243 078          | 241 211          |
| <b>Dettes d'exploitation</b>                           |          |                  |                  |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 4 & 5    | 4 251            | 3 349            |
| Dettes fiscales et sociales                            | 4        | 74               | 381              |
| <b>Dettes diverses</b>                                 |          |                  |                  |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        | 4        | 0                | 0                |
| Autres dettes  | 4 & 9    | 11 146           | 16 587           |
| <b>Comptes de régularisation</b>                       |          |                  |                  |
| Produits constatés d'avance                            | 4 & 10   | 0                | 2                |
| <b>DETTES</b>  |          | <b>420 865</b>   | <b>421 427</b>   |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                                   |          | <b>1 028 183</b> | <b>998 192</b>   |

## PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT ET DIVIDENDE

Déduction faite de toutes charges et de tous impôts et amortissements, les comptes sociaux font ressortir un bénéfice net comptable de 30 309 386,47 euros.

Il est proposé d'affecter ce bénéfice en totalité au poste report à nouveau.

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

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| ◆ capital social (8 821 551 x 10 euros) | 88 215 510,00 euros         |
| ◆ primes d'émission                     | 8 635 020,43 euros          |
| ◆ primes de fusion                      | 55 912,36 euros             |
| ◆ réserve légale                        | 8 821 551,00 euros          |
| ◆ autres réserves                       | 2 308 431,46 euros          |
| ◆ report à nouveau                      | 495 507 875,31 euros        |
| <b>Total</b>                            | <b>603 544 300,56 euros</b> |

## ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2014 dont le total en euros est de :</b> | 1 028 182 849,92 |
| <b>Et au compte de résultat de l'exercice dégageant une perte en euros de :</b>                           | 30 309 386,47    |

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 2013 au 30 septembre 2014.

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 2 décembre 2014.

## FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

En février 2014, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs a procédé :

- ◆ au renouvellement et à la prolongation du crédit syndiqué auprès de ses partenaires bancaires pour un montant de 185 millions d'euros à échéance 2019 (vs. 130 millions d'euros à échéance 2015) ;
- ◆ à l'émission d'ORNANE <sup>(20)</sup> d'un montant de 115 millions d'euros à échéance le 1<sup>er</sup> octobre 2019, ainsi qu'au rachat de 96,5 % (soit 116,4 millions d'euros) du nombre d'OCÉANE <sup>(21)</sup> initialement émis en février 2011.

La mise en place de ces nouveaux financements, à échéance 2019, allonge la maturité moyenne de la dette et renforce la flexibilité financière du Groupe.

## RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Principes comptables – Les comptes annuels sont présentés selon les dispositions du Plan Comptable Général 1999 (Règlement n° 99-03 du 29 avril 1999 du Comité de la Réglementation Comptable, homologué par l'arrêté du 22 juin 1999).

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

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

Les principales méthodes d'évaluation concernent :

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

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

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| Installations générales        | 10 ans     |
| Matériel et mobilier de bureau | 3 à 10 ans |

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

- ◆ Participations : les titres de participation sont évalués à leur valeur d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Une provision pour dépréciation est constatée si cette valeur est supérieure à la valeur d'utilité déterminée à chaque clôture en tenant compte de la quote-part de capitaux propres, des perspectives de rentabilité ou, le cas échéant, des cours de Bourse.

- ◆ Prêts et autres immobilisations financières : ce poste comprend pour l'essentiel les prêts subordonnés accordés au GIE NPPV3 dans le cadre des opérations de titrisation des créances « Propriété Pierre & Vacances » ainsi que les intérêts courus et non échus y afférents.
- ◆ Clients et comptes rattachés : une provision pour risque de non-recouvrement des créances est constatée lorsqu'un débiteur présente des risques de non-solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les provisions sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.
- ◆ Autres créances : elles comprennent notamment les créances fiscales, la TVA, les comptes courants Groupe, les débiteurs divers et les produits à recevoir.
- ◆ Opérations de titrisation : les formules de vente « Propriété Pierre & Vacances » proposées aux acquéreurs de biens immobiliers

(20) Obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes.

(21) Obligations convertibles en actions nouvelles et/ou existantes.

développés et commercialisés par les filiales immobilières de Pierre et Vacances permettent à ces acquéreurs de ne pas décaisser la totalité du coût d'acquisition du bien. Les créances ainsi issues de loyers précomptés sont rémunérées. Elles sont remboursées chaque année par les loyers versés par les sociétés d'exploitation touristique. Pierre et Vacances réalise périodiquement des opérations de titrisation de ces créances nées des ventes immobilières réalisées sous la formule « Propriété Pierre & Vacances ». Ces opérations de refinancement se traduisent par le transfert à un GIE bancaire des créances en contrepartie de l'encaissement du produit de la titrisation.

Dans le cadre de ces ventes immobilières, une délégation de loyers est accordée à Pierre et Vacances pour ces remboursements, *via* ses filiales d'exploitation touristique. Ainsi, dans le cadre d'une continuité d'exploitation, le risque que le non-remboursement des créances titrisées dans le GIE revienne effectivement à Pierre et Vacances est nul. Pierre et Vacances ne détient pas de parts dans le capital des GIE bancaires et n'intervient pas dans leur gestion. Une fois la cession de créances réalisée auprès du GIE bancaire, Pierre et Vacances ne perçoit plus de profit en rémunération des créances cédées.

Juridiquement, l'opération est une subrogation conventionnelle dans laquelle le GIE bancaire se substitue à Pierre et Vacances dans ses droits, actions et privilèges, ce qui permet à Pierre et Vacances de ne plus présenter les créances dans son bilan. Le montant total des créances titrisées fait l'objet d'une information au niveau des engagements hors bilan.

L'opération de titrisation peut générer, à la date de la cession des créances, un profit net lié au différentiel entre le taux de rendement des créances et le taux de refinancement du GIE. Ce profit était auparavant comptabilisé dans l'exercice de réalisation de la titrisation. Pour les opérations de titrisation réalisées à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1998, il est désormais étalé sur la durée des opérations.

- ◆ Valeurs mobilières de placement : les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles sont évaluées au plus bas de leur coût d'acquisition et de leur valeur de marché.
- ◆ Les actions de la société Pierre et Vacances auto-détenues sont inscrites :
  - à l'actif du bilan en valeurs mobilières de placement, lorsque ces titres auto-détenus sont explicitement affectés, dès l'acquisition, soit à l'attribution aux salariés, soit à l'animation du marché dans le cadre du contrat de liquidité ;
  - en titres immobilisés dans les autres cas.
- ◆ Charges et produits constatés d'avance : ce poste comprend principalement des charges et produits de gestion courante.
- ◆ Charges à répartir sur plusieurs exercices : ces charges correspondent aux frais d'émission des emprunts.
- ◆ Prise en compte du résultat des filiales : compte tenu des dispositions statutaires, les résultats des filiales ayant la forme de Société en Nom Collectif non assujettie à l'impôt sur les sociétés sont pris en compte l'année même.

## COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT

**NOTE 1 Actif immobilisé**

| Immobilisations                              | 30/09/2013     | Acquisitions    | Sorties     | 30/09/2014     |
|--|----------------|-----------------|-------------|----------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>         |                |                 |             |                |
| Marques, concessions, brevets                | 96             | 1 215           |             | 1 311          |
| Fonds de commerce                            | 19 470         | -               | -           | 19 470         |
| Autres immobilisations incorporelles         | -              | -               | -           | -              |
| Immobilisations incorporelles en cours       | 358            | - 303           | -           | 55             |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>   | <b>19 924</b>  | <b>912</b>      | <b>-</b>    | <b>20 836</b>  |
| <b>Immobilisations corporelles</b>           |                |                 |             |                |
| Agencements divers                           | 4 573          | -               | -           | 4 573          |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier | 2 771          | -               | -           | 2 771          |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>     | <b>7 344</b>   | <b>-</b>        | <b>-</b>    | <b>7 344</b>   |
| <b>Immobilisations financières</b>           |                |                 |             |                |
| Participations et créances rattachées        | 553 577        | -               | 10          | 553 567        |
| Prêts et autres immobilisations financières  | 239            | -               | 124         | 115            |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>     | <b>553 816</b> | <b>-</b>        | <b>134</b>  | <b>553 682</b> |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>          | <b>581 084</b> | <b>912</b>      | <b>134</b>  | <b>581 862</b> |
| <b>Amortissements et provisions</b>          |                |                 |             |                |
|  | 30/09/2013     | Augmentations   | Diminutions | 30/09/2014     |
| Marques, concessions, brevets                | 96             | 498             | -           | 594            |
| Fonds de commerce                            | 19 470         | -               | -           | 19 470         |
| Autres immobilisations incorporelles         | -              | -               | -           | -              |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>   | <b>19 566</b>  | <b>498</b>      | <b>-</b>    | <b>20 064</b>  |
| <b>Immobilisations corporelles</b>           |                |                 |             |                |
| Agencements divers                           | 4 127          | 101             | -           | 4 228          |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier | 2 690          | 50              | -           | 2 740          |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>     | <b>6 817</b>   | <b>151</b>      | <b>-</b>    | <b>6 968</b>   |
| <b>Immobilisations financières</b>           |                |                 |             |                |
| Participations et créances rattachées        | 75 158         | 29 459          | -           | 104 617        |
| Prêts et autres immobilisations financières  | -              | -               | -           | -              |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>     | <b>75 158</b>  | <b>29 459</b>   | <b>-</b>    | <b>104 617</b> |
| <b>TOTAL AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>    | <b>101 541</b> | <b>30 108</b>   | <b>-</b>    | <b>131 649</b> |
| <b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>          | <b>479 543</b> | <b>- 29 196</b> | <b>134</b>  | <b>450 213</b> |

La diminution nette sur l'exercice de la valeur des immobilisations (29 330 milliers d'euros) résulte principalement de :

- ◆ la dépréciation de 29 459 milliers d'euros des titres de participation de la filiale PV Tourisme Europe ramenant ainsi la valeur nette des titres de 348 080 milliers d'euros à 318 620 milliers d'euros. Cet ajustement correspond à la révision à la hausse de la valeur des titres de participation et des fonds de commerce attachés aux activités touristiques Pierre & Vacances et Center Parcs initiée à la clôture de l'exercice précédent. En effet, les valeurs brutes de ces actifs intègrent la comptabilisation de plus-values latentes enregistrées historiquement dans le cadre d'opérations de réorganisations internes réalisées au cours des exercices antérieurs. Une mise à

jour de ces valorisations faite au 30 septembre 2014 afin de tenir compte du cycle économique auquel le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est actuellement confronté ;

- ◆ l'acquisition du progiciel *Pricing*, outil opérationnel de définition et de pilotage des prix au quotidien pour les marques Pierre & Vacances et Center Parcs, à hauteur de 857 milliers d'euros ;
- ◆ des amortissements et provisions de l'exercice sur immobilisations incorporelles et corporelles pour 649 milliers d'euros ;
- ◆ du remboursement des dépôts versés auprès de divers fournisseurs à hauteur de 124 milliers d'euros.

## NOTE 2 Provisions

|                                      | 30/09/2013     | Augmentations | Diminutions<br>utilisées | Diminutions<br>non utilisées | 30/09/2014     |
|--------------------------------------|----------------|---------------|--------------------------|------------------------------|----------------|
| Provisions pour risques et charges   | 3 531          | 244           | -                        | -                            | 3 775          |
| Provisions pour dépréciation         |                |               |                          |                              |                |
| <i>Fonds commercial</i>              | 19 470         | -             | -                        | -                            | 19 470         |
| <i>Marques, concessions, brevets</i> | -              | 307           | -                        | -                            | 307            |
| <i>Titres de participation</i>       | 75 158         | 29 459        | -                        | -                            | 104 617        |
| <i>Créances clients</i>              | 189            | 109           |                          |                              | 298            |
| <i>Comptes courants</i>              | 23 891         | -             | -                        | 2 479                        | 21 412         |
| <i>Titres auto-détenus</i>           | 2 456          | -             | -                        | 2 456                        | -              |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>                 | <b>124 695</b> | <b>30 119</b> | <b>-</b>                 | <b>4 935</b>                 | <b>149 879</b> |

Les provisions pour risques et charges correspondent à des provisions couvrant les situations nettes négatives des filiales :

- ◆ Orion SAS pour un montant total de 3 338 milliers d'euros ;
- ◆ Cobim pour un montant de 312 milliers d'euros ;
- ◆ Part House pour un montant de 125 milliers d'euros.

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

- ◆ Pierre & Vacances Tourisme Europe SA pour un montant de 103 509 milliers d'euros ;
- ◆ Part House SRL à hauteur de 1 055 milliers d'euros ;
- ◆ Orion SAS à hauteur de 38 milliers d'euros ;
- ◆ Pierre & Vacances FI SNC pour 15 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciation des autres actifs correspondent à :

- ◆ des dépréciations des valeurs de fonds de commerce provenant d'opérations de restructuration internes pour un total de 19 470 milliers d'euros ;
- ◆ des créances clients à hauteur de 298 milliers d'euros ;
- ◆ la dotation pour dépréciation des comptes courants des filiales Pierre & Vacances FI SNC d'une part pour un montant de 21 120 milliers d'euros et Part House d'autre part pour une valeur de 292 milliers d'euros ;
- ◆ la reprise sur l'exercice de la dépréciation des titres d'auto-contrôle, hors actions propres destinées à être livrées aux salariés des filiales de la société pour 2 456 milliers d'euros, compte tenu de l'évolution du cours de Bourse de l'action Pierre et Vacances SA, à la clôture de l'exercice.

**NOTE 3** Autres créances

|  | 30/09/2014     | 30/09/2013     |
|--|----------------|----------------|
| <b>COMPTES COURANTS</b>  | <b>556 340</b> | <b>498 562</b> |
| <i>Pierre &amp; Vacances FI SNC</i>                            | 521 878        | 458 412        |
| <i>Adagio SAS</i>  | 7 841          | 9 848          |
| <i>Pierre et Vacances Maroc</i>                                | 5 636          | 4 656          |
| <i>Villages Nature Val d'Europe</i>                            | 14 180         | 16 623         |
| <i>Part House SRL</i>  | 292            | 292            |
| <i>Entwicklungsgesellschaft. Ferienhauspark Bostalsee GMBH</i> | 6 513          | 8 679          |
| <i>Divers comptes-courants actifs</i>                          | -              | 52             |
| <b>ÉTAT ET AUTRES COLLECTIVITÉS PUBLIQUES</b>                  | <b>8 390</b>   | <b>11 433</b>  |
| <b>AUTRES CRÉANCES ET DIVERS COMPTES DÉBITEURS</b>             | <b>7 280</b>   | <b>13 447</b>  |
| <b>TOTAL</b>   | <b>572 010</b> | <b>523 442</b> |

La société Pierre et Vacances FI SNC, filiale de Pierre et Vacances SA, assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du Groupe.

Les créances sur l'État correspondent principalement :

- ◆ au crédit de TVA acquis au 30 septembre 2014 sur le Groupe de TVA pour un total de 4 089 milliers euros (contre 10 500 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent, dont 4 500 milliers d'euros de demande de remboursement de TVA acquis par le groupe de TVA consolidé et dont 6 000 milliers d'euros de crédit de TVA acquis au titre du mois de septembre 2013 par ce même groupe de TVA consolidé) ;

- ◆ à la créance acquise par la société en sa qualité de tête de groupe d'intégration fiscale sur Crédit d'Impôt Compétitivité Emploi (CICE) au titre de l'exercice civil 2013 pour 3 046 milliers d'euros ;

- ◆ aux crédits d'impôts famille pour 635 milliers d'euros ;

- ◆ aux droits à récupération de TVA à hauteur de 544 milliers d'euros.

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

- ◆ au titre du solde d'Impôt Société en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 2 989 milliers d'euros, contre 7 274 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent ;

- ◆ au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2014 pour un montant de 3 423 milliers d'euros.

**NOTE 4** État des échéances des créances et dettes

| Créances                               | Montant        | Exigibilité    |              |
|--|----------------|----------------|--------------|
|  |                | moins d'un an  | Plus d'un an |
| Autres immobilisations financières     | 115            |                | 115          |
| Clients et comptes rattachés           | 6 326          | 6 326          |              |
| État et autres collectivités publiques | 8 390          | 8 390          |              |
| Groupe et associés                     | 556 340        | 556 340        |              |
| Autres créances                        | 7 280          | 7 280          |              |
| Comptes de régularisation              | 2 762          | 2 762          |              |
|  | <b>581 213</b> | <b>581 098</b> | <b>115</b>   |



| Dettes   | Montant        | Exigibilité    |                |               |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
|  |                | Moins d'un an  | 1 à 5 ans      | plus de 5 ans |
| Emprunt obligataire                                    | 119 019        |                | 119 019        |               |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit | 43 297         | 11 797         | 31 500         |               |
| Emprunts et dettes financières divers                  | 243 078        | 242 652        |                | 426           |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 4 251          | 4 251          |                |               |
| Dettes fiscales et sociales                            | 74             | 74             |                |               |
| Autres dettes diverses                                 | 11 146         | 11 146         |                |               |
|  | <b>420 865</b> | <b>269 920</b> | <b>150 519</b> | <b>426</b>    |

Le poste emprunt obligataire correspond au 30 septembre 2014 :

- ◆ à l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 4 février 2014, d'un montant nominal de 115 000 milliers d'euros remboursable le 1<sup>er</sup> octobre 2019. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante. L'ORNANE confère également à l'émetteur la possibilité de substituer pour tout ou partie du cash à la remise d'action. Au 30 septembre 2014, le solde est de 115 000 milliers d'euros ;
- ◆ au solde résiduel de l'emprunt obligataire de type OCÉANE émis le 2 février 2011, d'un montant initial de 115 000 milliers d'euros remboursable le 1<sup>er</sup> octobre 2015 et convertible à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante pour une OCÉANE. Au 30 septembre 2014, le solde est de 4 019 milliers d'euros. En février 2014, le Groupe a procédé au rachat de 1 454 344 OCÉANE, soit 96,5 % des OCÉANE alors en circulation.

Le poste emprunts et dettes auprès des établissements de crédit correspond au 30 septembre 2014 :

- ◆ au capital restant dû (40 500 milliers d'euros) de la dette *Corporate*, suite au renouvellement du crédit syndiqué qui arrivait à échéance en juin 2015. Dans le cadre de ce refinancement survenu en février 2014, la maturité de la dette a été prolongée de 4 ans, avec une échéance finale fixée au 19 février 2019.

Afin de gérer le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêt sur les emprunts à taux variable, Pierre et Vacances SA a conclu des contrats d'échange de taux d'intérêts. Ainsi, des contrats de *swaps* ont été souscrits par Pierre et Vacances SA en couverture des emprunts à taux variable contractés dans le cadre du refinancement de la dette *Corporate*. Les caractéristiques de l'ensemble de ces contrats de couverture sont présentées dans la note 18 – Engagements hors bilan.

Pierre et Vacances SA n'a pas de financement bancaire dépendant de sa notation ou de celle du Groupe. Les emprunts auprès des établissements de crédit comportent des clauses contractuelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs. Ces ratios sont adaptés au profil de remboursement de ces emprunts. Leur niveau et leur définition ont été fixés en concertation avec les organismes prêteurs de manière prospective. Le respect de ces ratios s'apprécie une fois par an seulement, à la date de clôture de l'exercice. Le non-respect de ces ratios autorise les organismes prêteurs à prononcer l'exigibilité anticipée (totale ou partielle) des financements. Ces lignes de crédit sont par ailleurs toutes assorties de covenants juridiques usuels *negative pledge, pari passu, cross default*.

Dans les comptes clos le 30 septembre 2014, la société Pierre et Vacances SA présente à son bilan une créance envers l'état au titre du crédit de TVA du mois de septembre 2014 du groupe de TVA consolidé de 4 089 milliers d'euros en contrepartie de dettes envers ses filiales porteuses de TVA à décaisser pour un total de 4 464 milliers d'euros et de créances envers ses filiales porteuses de crédit de TVA à reporter à hauteur de 8 553 milliers d'euros.

Les sociétés membres du groupe de TVA consolidée au 30/09/2014 sont :

- ◆ Pierre et Vacances SA
- ◆ PV-CP Distribution SA
- ◆ Sogire SA
- ◆ Société de Gestion de Mandats SARL
- ◆ Club Hôtel Multivacances SAS
- ◆ Cobim SARL
- ◆ Club Hôtel SARL
- ◆ SGRT SARL
- ◆ PV Résidences et Resorts France SAS
- ◆ Center Parcs Resorts France SAS
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation SAS
- ◆ Orion SAS
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Programmes Immobiliers SAS
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique
- ◆ Pierre et Vacances Marques SAS
- ◆ Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC
- ◆ Pierre et Vacances Esterel Développement SAS
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXVIII SAS
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXXV SAS, renommée sur l'exercice PV Senioriales Gestion Immobilière SAS
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS
- ◆ Domaine du Lac de l'Ailette SNC

- ◆ Société Hôtelière de l'Anse à la Barque SNC
- ◆ PV-CP City SAS
- ◆ PV Prog 30 SNC SNC LE ROUSSET ÉQUIPEMENT
- ◆ PV Prog 44 SNC SNC POLIGNY COTTAGES
- ◆ PV Prog 45 SNC SNC POLIGNY ÉQUIPEMENTS
- ◆ PV Prog 46 SNC SNC SUD OUEST COTTAGES
- ◆ PV Prog 47 SNC SNC SUD OUEST ÉQUIPEMENTS
- ◆ PV Prog 48 SNC SNC LILLE LOISIRS
- ◆ PV Prog 49 SNC
- ◆ PV-CP Holding Exploitation SAS
- ◆ PV Rénovation Tourisme SAS

## NOTE 5 Produits à recevoir et charges à payer

| Produits à recevoir                        | 30/09/2014   | 30/09/2013   |
|--|--------------|--------------|
| Clients                                    | 48           | 1 334        |
| Remboursement Taxe professionnelle         |              | 154          |
| CICE en cours d'acquisition sur l'exercice | 75           |              |
| Intérêts courus                            | 626          | 314          |
| Intérêts sur créance MGM                   | 2            | 4            |
| Remboursement commission sur caution       |              | 557          |
|  | <b>751</b>   | <b>2 363</b> |
| <br>                                       |              |              |
| Charges à payer                            | 30/09/2014   | 30/09/2013   |
| Intérêts courus sur emprunts et dettes     | 4 071        | 4 870        |
| Fournisseurs                               | 548          | 1 722        |
| Charges sur Swaps                          | 0            | 185          |
|  | <b>4 619</b> | <b>6 777</b> |

## NOTE 6 Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les valeurs mobilières de placement sont majoritairement composées d'actions propres. Celles-ci s'élèvent à 11 644 milliers d'euros au 30 septembre 2014.

Au 30 septembre 2014, le Groupe détient :

- ◆ 367 983 actions propres destinées à être attribuées à des salariés pour un montant total de 11 411 milliers d'euros ;

- ◆ 8 611 actions acquises pour régularisation du cours boursier pour 233 milliers d'euros.

Les disponibilités s'élèvent à 160 milliers d'euros au 30 septembre 2014, contre 241 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice.

## NOTE 7 Évolution des capitaux propres

|  | Capital       | Primes<br>d'émission et<br>de fusion | Réserves<br>et report à<br>nouveau | Résultat<br>de l'exercice | Total          |
|--|---------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|----------------|
| <b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2012</b> | <b>88 215</b> | <b>8 691</b>                         | <b>557 468</b>                     | <b>32 350</b>             | <b>686 724</b> |
| Augmentation de capital                      |               |                                      |                                    |                           |                |
| Distribution de dividendes                   |               |                                      |                                    |                           |                |
| Réserve légale                               |               |                                      |                                    |                           |                |
| Report à nouveau                             |               |                                      | 32 350                             | - 32 350                  |                |
| Résultat de l'exercice                       |               |                                      |                                    | - 113 490                 | - 113 490      |
| <b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2013</b> | <b>88 215</b> | <b>8 691</b>                         | <b>589 818</b>                     | <b>- 113 490</b>          | <b>573 234</b> |
| Augmentation de capital                      |               |                                      |                                    |                           |                |
| Distribution de dividendes                   |               |                                      |                                    |                           |                |
| Réserve légale                               |               |                                      |                                    |                           |                |
| Report à nouveau                             |               |                                      | - 113 490                          | 113 490                   |                |
| Résultat de l'exercice                       |               |                                      |                                    | 30 309                    | 30 309         |
| <b>CAPITAUX PROPRES AU 30 SEPTEMBRE 2014</b> | <b>88 215</b> | <b>8 691</b>                         | <b>476 328</b>                     | <b>30 309</b>             | <b>603 543</b> |

Au 30 septembre 2014, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.) détient 44,25 % du capital de Pierre et Vacances SA.

**NOTE 8 Emprunts et dettes financières diverses**

|  | 30/09/2014     | 30/09/2013     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Dettes rattachées à des participations</b>      | <b>230 354</b> | <b>230 226</b> |
| PV-CP Finances SAS                                 | -              | 229 035        |
| Intérêts courus dette PV-CP Finances SAS           | -              | 1 191          |
| Pierre & Vacances FI SNC                           | 229 035        | -              |
| Intérêts courus dette Pierre & Vacances FI SNC     | 1 319          | -              |
| <b>Comptes courants</b>                            | <b>12 298</b>  | <b>10 559</b>  |
| Société d'Investissement Touristique et Immobilier | 12 298         | 10 559         |
| <b>Dépôts reçus</b>                                | <b>426</b>     | <b>426</b>     |
| <b>TOTAL</b>                                       | <b>243 078</b> | <b>241 211</b> |

La dette financière détenue sur Pierre & Vacances FI SNC pour 229 035 milliers d'euros correspond au prix d'acquisition des titres de la société Center Parcs Holding France SAS par la société Center Parcs Europe NV, transférée au cours de l'exercice précédent à la société

PV-CP Finances SAS par voie d'apport, puis cédée par cette dernière à la société Pierre & Vacances FI SNC le 1<sup>er</sup> octobre 2013.

**NOTE 9 Autres dettes**

|   | 30/09/2014    | 30/09/2013    |
|---|---------------|---------------|
| Entwicklungsgesellschaft Germany GmbH (Bostalsee) | -             | 3 857         |
| Dettes relatives à l'intégration fiscale          | 2 381         | 5 298         |
| Dettes relatives au groupe de TVA consolidée      | 8 553         | 6 835         |
| Diverses dettes                                   | 212           | 597           |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>11 146</b> | <b>16 587</b> |

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

Les dettes relatives au groupe de TVA consolidée sont liées à la comptabilisation des dettes de TVA due par les filiales au

titre de la déclaration de TVA du mois de septembre 2014 chez Pierre et Vacances SA, en sa qualité de mère du groupe de TVA consolidée.

Les dettes diverses correspondent notamment aux jetons de présence de l'exercice 2013/2014 à hauteur de 125 milliers d'euros.

**NOTE 10 Comptes de régularisation**

|  | 30/09/2014   | 30/09/2013   |
|--|--------------|--------------|
| Actif                                    |              |              |
| Loyers et charges locatives              | 1 900        | 1 859        |
| Divers                                   | 862          | 782          |
| <b>TOTAL CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE</b> | <b>2 762</b> | <b>2 641</b> |

Le poste divers est constitué au 30 septembre 2014 à hauteur de 767 milliers d'euros de charges constatées d'avance de la location informatique sur licences et de maintenance.

|  |            |            |
|--|------------|------------|
| Passif                                   | 30/09/2014 | 30/09/2013 |
| Marge sur titrisation                    | -          | 2          |
| <b>TOTAL PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE</b> | <b>-</b>   | <b>2</b>   |

La marge sur titrisation comptabilisée en produits constatés d'avance correspondant à l'étalement sur la durée de l'opération du profit net généré par les opérations de titrisation des créances nées des ventes

réalisées sous la formule « Propriété Pierre & Vacances » s'est éteinte au 30 septembre 2014.

2

## NOTE 11 Charges à répartir sur plusieurs exercices

|                         | 30/09/2013 | Augmentation | Diminution   | 30/09/2014   |
|-------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Commissions sur emprunt | 992        | 7 657        | 1 892        | 6 757        |
| <b>TOTAL</b>            | <b>992</b> | <b>7 657</b> | <b>1 892</b> | <b>6 757</b> |

L'augmentation sur l'exercice des commissions sur emprunts correspondent aux frais et honoraires bancaires engagés dans le cadre du refinancement :

- ◆ des emprunts bancaires réalisés au cours de l'exercice pour 3 765 milliers d'euros ;

- ◆ de l'émission des obligations à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANES) pour 3 892 milliers d'euros.

## NOTE 12 Formation du résultat d'exploitation

|  | 2013/2014     | 2012/2013      |
|--|---------------|----------------|
| Prestations de services                    | 6 397         | 2 754          |
| Locations diverses                         | 6 311         | 6 727          |
| <b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>            | <b>12 708</b> | <b>9 481</b>   |
| Refacturation de charges et d'honoraires   | 16 596        | 10 267         |
| Divers                                     | 251           | 3              |
| <b>TOTAL PRODUITS EXPLOITATION</b>         | <b>29 555</b> | <b>19 751</b>  |
| Loyers et charges                          | 7 675         | 8 023          |
| Honoraires divers                          | 4 955         | 5 148          |
| Autres achats et coûts externes            | 15 532        | 8 995          |
| Dotations aux amortissements et provisions | 1 442         | 905            |
| <b>TOTAL CHARGES EXPLOITATION</b>          | <b>29 604</b> | <b>23 071</b>  |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>             | <b>- 49</b>   | <b>- 3 320</b> |

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2013/2014 est principalement composé de :

- ◆ 6 397 milliers d'euros de refacturation de prestations de services rendues à des filiales dans le cadre du développement de leurs activités, dont sur l'exercice un produit de 4 000 milliers d'euros relatif aux prestations rendues à la filiale SNC Presqu'île de la Touques Loisirs pour son assistance dans la recherche d'investisseur, dans le montage du financement et l'ingénierie financière ;
- ◆ 6 311 milliers d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des

locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement.

La perte d'exploitation s'élève à 49 milliers d'euros (à comparer à une perte de 3 320 milliers d'euros au titre de l'exercice 2012/2013). Elle résulte des coûts inhérents à l'activité de holding du Groupe. Cette évolution provient essentiellement d'une facturation de 4 millions d'euros relative aux services rendus auprès de la société filiale de promotion immobilière, SNC Presqu'île de la Touques Loisirs, dans le cadre de la recherche d'un partenaire investisseur, ainsi que la structuration des financements nécessaires à la réalisation de cette opération.

**NOTE 13** Résultat financier

|   | 2013/2014     | 2012/2013       |
|---|---------------|-----------------|
| Produits financiers de participation            | 55 085        | 4 446           |
| Reprise sur provisions et transferts de charges | 5 090         | 4 038           |
| Autres intérêts et produits assimilés           | 6 416         | 6 225           |
| Autres produits financiers                      | 77            | 38              |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                      | <b>66 668</b> | <b>14 747</b>   |
| Dotations financières aux amortissements et     | 29 703        | 98 660          |
| Provisions                                      |               |                 |
| Intérêts et charges assimilés                   | 11 249        | 13 877          |
| Charges nettes sur cessions de V.M.P            | 83            | 268             |
| Autres charges financières                      | -             | -               |
| <b>CHARGES FINANCIÈRES</b>                      | <b>41 035</b> | <b>112 805</b>  |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                       | <b>25 633</b> | <b>- 98 058</b> |

Le résultat financier de l'exercice 2013/2014 s'élève à 25 633 milliers d'euros. Il est principalement composé :

- ◆ d'un revenu de 55 085 milliers d'euros de dividendes de filiales dont :
  - 49 285 milliers d'euros provenant de la société PVCP Immobilier Holding, sous holding des activités immobilières,
  - 5 461 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,
  - 339 milliers d'euros provenant de la société PV Courtage.
- ◆ d'un revenu de 6 410 milliers d'euros d'intérêt sur comptes courants, dont 5 191 milliers d'euros au titre du compte courant détenu sur la société Pierre et Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du Groupe ;
- ◆ d'une reprise de provision pour dépréciation de 2 456 milliers d'euros sur les titres d'auto-contrôle ;
- ◆ d'une reprise de provision pour dépréciation de 2 479 milliers d'euros liée à la variation du compte courant de la société Pierre & Vacances FI SNC ;
- ◆ d'une charge financière de 41 035 milliers d'euros comprenant notamment :
  - des dotations aux provisions financières pour 29 703 milliers d'euros dont une dotation de 29 459 milliers d'euros portant sur les titres de Pierre et Vacances Tourisme Europe,
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 4 091 milliers d'euros, dont 1 383 milliers d'euros relatifs à l'emprunt syndiqué et

2 547 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire convertible en actions souscrit au cours de l'exercice (ORNANES) et 161 milliers d'euros relatifs au solde des OCÉANES,

- des intérêts pour 1 356 milliers d'euros sur la dette financière dont 1 318 milliers d'euros vis-à-vis de Pierre & Vacances FI SNC,
- des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 4 016 milliers d'euros,
- des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 1 045 milliers d'euros,
- des commissions et frais sur cautions et Swap d'intérêts pour 653 milliers d'euros.

Le résultat financier de l'exercice 2012/2013 s'élevait à - 98 058 milliers d'euros. Il était principalement composé :

- ◆ d'un revenu de 4 446 milliers d'euros de dividendes de filiales ;
- ◆ d'un revenu de 5 258 milliers d'euros d'intérêts sur compte courant dont 4 536 milliers d'euros envers Pierre & Vacances FI SNC ;
- ◆ d'un produit de 3 833 milliers d'euros issu de l'ajustement de la provision pour dépréciation des titres d'auto-contrôle ;
- ◆ d'une charge financière de 112 805 milliers d'euros comprenant notamment :
  - des dépréciations des actifs financiers pour 98,7 millions d'euros,
  - des intérêts sur emprunts bancaires et dette financière Groupe pour 9 957 milliers d'euros,
  - des commissions et intérêts sur emprunt bancaire pour 2 162 milliers d'euros,
  - des commissions et frais sur cautions et Swap d'intérêts pour 1 532 milliers d'euros.

## NOTE 14 Résultat exceptionnel

|   | 2013/2014      | 2012/2013       |
|---|----------------|-----------------|
| Résultat exceptionnel sur opérations de gestion                               | - 5 280        | - 2 609         |
| Résultat exceptionnel sur opérations en capital                               | - 10           | - 3 970         |
| Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges | 4              | - 19 389        |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>  | <b>- 5 286</b> | <b>- 25 968</b> |

Le résultat exceptionnel de l'exercice de - 5 286 milliers d'euros est constitué essentiellement par le coût lié au rachat des obligations « Océanes » pour un montant de 5 367 milliers d'euros.

Le résultat exceptionnel de - 25 938 milliers d'euros généré au cours de l'exercice 2012/2013 comprenait principalement :

- ◆ une provision pour dépréciation des fonds de commerce issus de restructurations internes et relatifs à l'activité touristique Pierre & Vacances/Maeva pour un montant de - 19 470 milliers ;
- ◆ des charges et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe à hauteur de - 2 134 milliers d'euros ;
- ◆ une moins-value de - 3 850 milliers d'euros réalisée suite à l'échange de titres de la société CP Prog Holdings SAS en substitution de ceux de la société Pierre & Vacances Immobilier Holdings SAS, suite à la fusion absorption de cette dernière.

## NOTE 15 Transferts de charges

|  | 2013/2014     | 2012/2013     |
|--|---------------|---------------|
| Transferts de charges sur emprunts en charges à répartir sur les durées d'emprunts | 7 657         |               |
| Refacturation des coûts et services du siège                                       | 7 039         | 7 021         |
| Transferts de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier         | 1 891         | 567           |
| Refacturation de coûts de personnel  | 457           | 455           |
| Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel    | 447           | 2 083         |
| Refacturation diverses   | 4             |               |
| <b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                  | <b>17 495</b> | <b>10 126</b> |
| Refacturation de cautions bancaires  | 155           | 148           |
| <b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES FINANCIÈRES</b>                                     | <b>155</b>    | <b>148</b>    |
| Refacturation de charges exceptionnelles   | 311           |               |
| <b>TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                 | <b>311</b>    |               |
| <b>TRANSFERTS DE CHARGES</b>   | <b>17 961</b> | <b>10 274</b> |

**NOTE 16 Impôts sur les bénéfices**

Pierre et Vacances SA a constitué un groupe d'intégration fiscale à compter du 1<sup>er</sup> octobre 1996. Les sociétés membres de l'intégration au 30/09/14 sont :

- ◆ Pierre et Vacances SA ;
- ◆ Pierre & Vacances Tourisme Europe SA ;
- ◆ PV-CP Distribution SA ;
- ◆ Sogire SA ;
- ◆ Compagnie Hôtelière Pierre et Vacances SA ;
- ◆ Société de Gestion de Mandats SARL ;
- ◆ Club Hôtel Multivacances SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Transactions SARL ;
- ◆ Pierre et Vacances Développement SA ;
- ◆ Pierre & Vacances Conseil Immobilier SA ;
- ◆ Pierre et Vacances Courtage SARL ;
- ◆ Club Univers de France SARL ;
- ◆ Pierre et Vacances Rénovation Tourisme SAS ;
- ◆ Cobim SARL ;
- ◆ Tourisme Rénovation SAS ;
- ◆ Peterhof 2 SARL ;
- ◆ Club Hôtel SARL ;
- ◆ SGRT SARL ;
- ◆ Pierre & Vacances FI SNC ;
- ◆ PV Résidences et Resorts France SAS ;
- ◆ Center Parcs Resorts France SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS ;
- ◆ PV-CP Holding Exploitation SAS ;
- ◆ PV-CP Gestion Exploitation SAS ;
- ◆ PV Senioriales Promotion et Commercialisation SAS ;
- ◆ SICE SNC ;
- ◆ Holding Rénovation Tourisme SAS ;
- ◆ Orion SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Senioriales Programmes Immobiliers SAS ;
- ◆ PV-CP Immobilier Holding SAS ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe ;
- ◆ Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique ;
- ◆ Pierre et Vacances Marques SAS ;
- ◆ Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC ;
- ◆ Pierre et Vacances Esterel Développement SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXIII SAS ;
- ◆ PV Senioriales Exploitation SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXV SAS, renommée sur l'exercice PV Senioriales Gestion Immobilière SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXVI SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS ;
- ◆ Center Parcs Holding Belgique SAS ;
- ◆ PV-CP Finances SAS ;
- ◆ Pierre et Vacances Investissement XXXIX SAS ;
- ◆ PV-CP City SAS.

**Analyse de la charge d'impôt**

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| Impôt rétrocédé par les filiales | 9 802         |
| Produits d'Impôt Famille         | 209           |
| <b>Impôt net (produit)</b>       | <b>10 011</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, le montant de l'impôt qui aurait été supporté par Pierre et Vacances SA au titre de l'exercice 2013/2014 aurait été nul.

Par ailleurs, suite aux jugements prononcés en juillet 2013 par le tribunal Administratif, la société Pierre et Vacances SA a obtenu une issue favorable au litige qui l'opposait à l'Administration Fiscale au titre d'un contrôle sur les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006. Même si l'Administration Fiscale a interjeté appel de ces décisions, compte tenu du jugement et des conclusions du Rapporteur Public ainsi que des avis des conseillers fiscaux, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs n'anticipe pas de risque financier. Il a par ailleurs obtenu la main levée de la caution bancaire mise en place le 30 novembre 2011 suite à la demande de recouvrement liée à ce contrôle, ainsi que le remboursement de tous les frais supportés au titre de cette caution.



## NOTE 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 2013/2014, un montant de 40 635 milliers d'euros correspondant à un déficit au taux de droit commun reportable en avant.

## NOTE 18 Entreprises liées

| Éléments relevant de postes du bilan                     | Entreprises liées | Entreprises avec lesquelles la Société a un lien de participation |
|--|-------------------|---|
| Participations nettes                                    | 447 200           | 1 750   |
| Clients et comptes rattachés                             | 4 911             | 262   |
| Autres créances (*)                                      | 519 999           | 22 021  |
| Emprunts et dettes financières divers (*)                | 242 652           |   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                 | 661               |   |
| Autres dettes  | 10 934            |   |
| <b>Éléments relevant de postes du Compte de résultat</b> |                   |   |
| Charges financières                                      | 1 329             |   |
| Produits financiers                                      | 61 171            | 324   |
| Charges exceptionnelles                                  | 134               | 25  |
| Produits exceptionnels                                   | 30                |   |

(\*) Ces postes comprennent principalement les comptes courants et sont présentés net de dépréciation.

## ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

**NOTE 19 Engagements hors bilan**

|   | 30/09/2014       | 30/09/2013       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Avals et cautions :</b>  | <b>1 439 614</b> | <b>1 428 679</b> |
| Garantie de paiement de loyers au titre des baux  | 1 130 946        | 1 174 763        |
| Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)  | 174 119          | 177 145          |
| Garantie donnée dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques CPE   | 49 414           | 58 014           |
| Contre garantie délivrée à HSBC au profit de TH Hotel Espagne dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Torremolinos  | 0                | 1 100            |
| Contre garantie délivrée à Unicredit Bank Austria AG au profit de Uniqua dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne   | 1 200            | 1 200            |
| Caution donnée pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Cottages au profit de la société Bellin TP concernant les marchés des lots VRD (Terrassement, assainissement, voiries, tranchées fourreaux, divers) du Center Parcs de la Vienne                | 7 608            | 0                |
| Caution donnée pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Équipements au profit de la société Bellin TP concernant les marchés des lots VRD (Terrassement, assainissement, voiries, tranchées fourreaux, divers) du Center Parcs de la Vienne             | 6 636            | 0                |
| Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de PV Exploitation Belgique, dans le cadre d'une convention de droit de superficie   | 620              | 620              |
| Caution donnée à la CACIB pour le compte de SNC Presqu'île de la Touques Loisirs dans le cadre du financement de la réalisation d'un programme immobilier à Deauville   | 30 000           | 0                |
| Caution délivrée à la commune de Deauville pour le compte de SNC Presqu'île de la Touques Loisirs dans le cadre de l'acquisition d'un ensemble immobilier à Deauville   | 15 733           | 0                |
| Caution donnée à Natixis pour le compte de SAS Foncière Presqu'île de la Touques Loisirs dans le cadre du financement de l'opération immobilière de Deauville   | 3 750            | 0                |
| Caution pour le compte de PVD SA au profit de Colmar Patrimoine SARL pour l'achat de différents bien immobiliers  | 0                | 198              |
| Caution pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Courseulles sur Mer pour l'achat d'un terrain   | 159              | 159              |
| Caution pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Roybon pour l'achat d'un terrain  | 30               | 30               |
| Caution délivrée au profit de BNP Paribas Leasing Solutions & Fortis Lease NV pour le compte de PV Exploitation Belgique au titre du contrat de leasing des TV  | 39               | 39               |
| Caution donnée à la Société d'Aménagement ARVRE-GIFFRE pour le compte de Flaine Montsoleil pour l'achat d'un terrain  | 0                | 2 000            |
| Caution délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa   | 413              | 413              |
| Contre garantie délivrée à la CACIB pour le compte de Adagio SAS concernant Westdeutscher Rundfunk  | 39               | 0                |
| Caution délivrée pour le compte de CP Algäu GMBH au profit de la Leutkircher Bank dans le cadre du prolongement du contrat de prêt  | 1 505            | 0                |
| Caution donnée à la société G.C.C. pour le compte des Senioriales - Marseille Saint Loup dans le cadre du marché de travaux Lot n° 2 - Gros Œuvre   | 65               | 2 811            |
| Caution donnée au TRÉSOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Équipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles | 3 724            | 2 418            |

|  | 30/09/2014       | 30/09/2013       |
|--|------------------|------------------|
| Cauton donnée au TRÉSOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Équipements concernant le paiement différé de la redevance d'archéologie préventive               | 330              | 0                |
| Cauton donnée à la société Les Zelles SAS pour le compte des Senioriales – Marseille Saint Loup pour la réalisation des travaux Lot n° 6 Menuiseries extérieures | 0                | 234              |
| Cauton pour le compte des Senioriales – Izon   | 583              | 1 325            |
| Cauton pour le compte des Senioriales – Marseille Saint Loup   | 1                | 2 062            |
| Cauton pour le compte des Senioriales – Saint Laurent de la Prée   | 0                | 227              |
| Cauton pour le compte des Senioriales – Mions  | 0                | 1 510            |
| Cauton pour le compte de Flaine Montsoleil Centre  | 0                | 2 183            |
| Cauton pour le compte de Bois de la Mothe Chandenier Cottages  | 0                | 228              |
| <b>Hypothèques :</b>   |                  |                  |
| Hypothèque pour le compte des Senioriales – Cavillargues   | 650              | 0                |
| Hypothèque pour le compte des Senioriales – Cenon  | 3 200            | 0                |
| Hypothèque pour le compte des Senioriales – Boulou   | 3 600            | 0                |
| Hypothèque pour le compte des Senioriales – Manosque   | 4 000            | 0                |
| Hypothèque pour le compte des Senioriales – Charleval  | 1 250            | 0                |
| <b>ENGAGEMENTS DONNÉS</b>  | <b>1 439 614</b> | <b>1 428 679</b> |
| <b>Avals et cautions :</b>   | <b>2 408</b>     | <b>2 408</b>     |
| Garantie reçue de Accor pour 50 % de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne               | 600              | 600              |
| Dépôt de garantie loyer Artois   | 1 795            | 1 795            |
| Dépôt de garantie places de parking supplémentaires  | 13               | 13               |
| <b>ENGAGEMENTS REÇUS</b>   | <b>2 408</b>     | <b>2 408</b>     |
| <b>ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES</b>   | <b>32 400</b>    | <b>40 000</b>    |

## Garantie de paiement de loyers au titre des baux

Pierre et Vacances SA s'est portée garante à hauteur de 1 130 946 milliers d'euros, suivant détail ci-après :

- ◆ auprès d'une société hors groupe Green Buyco BV, propriétaire du foncier et des murs de 7 des villages de Center Parcs Europe, du paiement des loyers par ses sous-filiales exploitantes. Au 30 septembre 2014, le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle des baux sur ces 7 villages s'élève à 561,6 millions d'euros ;
- ◆ du paiement de loyers du village d'Eemhof auprès de la société néerlandaise Zeeland Investments Beheer, propriétaire du foncier et des murs du village. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail s'élève à 140,7 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 105 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 7,5 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire de la résidence Adagio à Cologne, du paiement de 50 % du montant des loyers dus par sa filiale exploitante Adagio Deutschland GmbH. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée du bail s'élève à 8 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 23,9 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Uniqua de la résidence de Vienne, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 6,7 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Spectrum Real Estate GmbH de la résidence de Munich, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 6,6 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 5,8 millions d'euros ;
- ◆ auprès du propriétaire Llopuig S.L. de la résidence Tossa Del Mare, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 0,6 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 0,4 million d'euros ;
- ◆ auprès de La Foncière des Murs pour paiement des loyers dus par les villages Sunparks et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 168 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 40,3 millions d'euros ;
- ◆ auprès de la société Eurosic pour paiement des loyers dus par le village Center Parcs de Bois Francs et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 55,9 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

Au 30 septembre 2014, les montants notionnels et les valeurs de marché des contrats de *swaps* souscrits en couverture d'emprunt à taux variables sont les suivants :

| Taux prêteur   | Taux emprunteur | Notionnel au<br>30/09/2014<br>(en milliers d'euros) | Date de départ | Date de maturité |
|----------------|-----------------|---|----------------|------------------|
| Euribor 6 mois | 0,6950 %        | 16 200  | 19 sept. 2014  | 19 sept. 2018    |
| Euribor 6 mois | 0,6790 %        | 16 200  | 19 sept. 2014  | 19 sept. 2018    |

La valeur de marché des contrats de *swaps* s'élève à - 340 milliers d'euros au 30 septembre 2014, par rapport à - 328 milliers d'euros au 30 septembre 2013 pour les *swaps* en vigueur à cette date.

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 174 119 milliers d'euros amortissable sur la durée du contrat, soit jusqu'au 31 décembre 2038. À cette échéance, le Conseil Général reprendra, à titre gratuit, la propriété des équipements.

### Cautions aux banques, pour le compte de filiales du Groupe

Dans le cadre de crédits d'accompagnement mis en place sur des opérations de développement immobilier, la société Pierre et Vacances SA a octroyé des cautions aux banques, pour le compte de filiales du Groupe pour un montant global de 584 milliers d'euros.

### Engagements réciproques

Les instruments dérivés contractés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au 30 septembre 2014 sont exclusivement liés à la gestion du risque de taux d'intérêt. Ils sont qualifiés de dérivés désignés comme instrument de couverture de flux de trésorerie. Le risque de taux est géré globalement par rapport à la dette financière nette du Groupe afin de se prémunir contre une hausse éventuelle de taux d'intérêt. Pour ce faire, le Groupe a contracté des *swaps* auprès d'établissements bancaires de premier plan.

## 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 2014 au titre de l'exercice 2013/2014 s'élève à 125 milliers d'euros, contre 155 milliers d'euros versés au titre de l'exercice 2012/2013.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2014 et le 30 septembre 2013, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

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

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

|   | 2013/2014        | 2012/2013        |
|---|------------------|------------------|
| Rémunérations fixes <sup>(1)</sup>              | 1 632 015        | 1 507 270        |
| Rémunérations variables <sup>(2)</sup>          | 635 290          | 297 425          |
| Avantages postérieurs à l'emploi <sup>(3)</sup> | 19 647           | 15 622           |
| Rémunération en actions <sup>(4)</sup>          | 373 770          | 323 265          |
| <b>TOTAL</b>                                    | <b>2 660 722</b> | <b>2 143 582</b> |

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

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

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

(4) Ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution). Le montant relatif aux options, 296 958 euros, concerne des instruments qui ne seront définitivement acquis (et donc potentiellement exerçables) qu'à partir du 4 mars 2015, sous des conditions de présence et/ou performance, et dont la valeur à ce jour peut être considérée comme nulle, du fait de la baisse du cours de Pierre et Vacances, très en deçà du cours d'exercice (63,93 euros).

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 le<br>capital (hors<br>résultat) | Quote-part du<br>capital détenu<br>(en %) | Valeur brute des<br>titres détenus |
|--|---------|---|---|------------------------------------|
| <b>FILIALES (plus de 50 % du capital détenu) :</b>     |         |   |   |                                    |
| PV-CP Immobilier Holding                               | 31      | 43 529  | 100,00                                    | 64 965                             |
| Pierre et Vacances FI SNC                              | 15      | - 23 613  | 99,00                                     | 15                                 |
| Cobim SARL   | 76      | - 364   | 100,00                                    | 0                                  |
| Part House SRL   | 99      | - 109   | 55,00                                     | 1 054                              |
| Pierre et Vacances Courtage SARL                       | 8       | 218   | 99,80                                     | 8                                  |
| Orion SAS  | 38      | - 3 284   | 100,00                                    | 38                                 |
| Pierre et Vacances Investissement XXXVIII SAS          | 38      | - 6   | 100,00                                    | 38                                 |
| Pierre et Vacances Investissement XXXIII SAS           | 38      | - 6   | 100,00                                    | 38                                 |
| Pierre et Vacances Investissement XXXVI SAS            | 10      | - 11  | 100,00                                    | 10                                 |
| Pierre et Vacances Investissement XXXVII SAS           | 10      | - 11  | 100,00                                    | 10                                 |
| Pierre et Vacances Investissement XXXIX SAS            | 10      | - 7   | 100,00                                    | 10                                 |
| PV CP Support Services BV                              | 18      | 0   | 100,00                                    | 18                                 |
| Pierre et Vacances Maroc SAS                           | 146     | - 1 063   | 100,00                                    | 2 720                              |
| Multi-Resorts Holding BV                               | 18      | 477   | 100,00                                    | 18                                 |
| Pierre et Vacances Tourisme Europe                     | 52 590  | 160 315   | 100,00                                    | 422 129                            |
| Pierre et Vacances Marques SAS                         | 62 061  | 2 273   | 97,78                                     | 60 686                             |
| <b>FILIALES (plus de 10 % du capital détenu) :</b>     |         |   |   |                                    |
| GIE PV-CP Services                                     | 150     | 2   | 20,00                                     | 30                                 |
| Adagio SAS   | 1 000   | 2 268   | 50,00                                     | 500                                |
| Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH | 100     | 1 143   | 19,90                                     | 20                                 |
| Les Villages Nature de Val d'Europe SAS                | 2 018   | 160   | 50,00                                     | 1 234                              |
| Villages Nature Management SARL                        | 21      | - 2   | 50,00                                     | 15                                 |

| Valeur nette comptable des titres détenus | Prêts et avances consentis par la Société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultat du dernier exercice clos | Dividendes encaissés par la Société au cours de l'exercice | Observations |
|---|--|---|--|-----------------------------------|--|--------------|
| 64 965                                    | 0  | 0   | 20   | 2 680                             | 49 285   | 30/09/2014   |
| 0   | 521 877  | 0   | 0  | 1 184                             | 0  | 30/09/2014   |
| 0   | 0  | 0   | 0  | - 23                              | 0  | 30/09/2014   |
| 0   | 292  | 0   | 42   | - 115                             | 0  | 30/09/2014   |
| 8   | 0  | 0   | 862  | 372                               | 339  | 30/09/2014   |
| 0   | 0  | 0   | 466  | - 51                              | 0  | 30/09/2014   |
| 38  | 0  | 0   | 0  | - 1                               | 0  | 30/09/2014   |
| 38  | 0  | 0   | 0  | - 1                               | 0  | 30/09/2014   |
| 10  | 0  | 0   | 0  | - 3                               | 0  | 30/09/2014   |
| 10  | 0  | 0   | 0  | - 3                               | 0  | 30/09/2014   |
| 10  | 0  | 0   | 0  | - 3                               | 0  | 30/09/2014   |
| 18  | 0  | 0   | 0  | - 12                              | 0  | 30/09/2014   |
| 2 720                                     | 5 636  | 0   | 260  | - 367                             | 0  | 30/09/2014   |
| 18  | 0  | 0   | 0  | - 37                              | 0  | 30/09/2014   |
| 348 080                                   | 0  | 0   | 0  | - 4 384                           | 0  | 30/09/2014   |
| 60 686                                    | 0  | 0   | 0  | 5 675                             | 5 461  | 30/09/2014   |
| 30  | 0  | 0   | 0  | 0                                 | 0  | 30/09/2014   |
| 500                                       | 7 841  | 0   | 72 547   | 1 600                             | 0  | 31/12/2013   |
| 20  | 6 513  | 0   | 22 469   | 3 431                             | 0  | 30/09/2014   |
| 1 234                                     | 14 180   | 0   | 71 835   | 1 862                             | 0  | 30/09/2014   |
| 15  | 0  | 0   | 0  | - 4                               | 0  | 30/09/2014   |

**NOTE 23 Événements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice****Gouvernance**

Le 20 octobre 2014, Gérard Brémond, Président du Groupe, a repris les fonctions de Directeur Général, le plan stratégique Win entrant en phase de réalisation opérationnelle.

Pour poursuivre le développement de la croissance des activités touristiques, Martine Balouka-Vallette est nommée Directrice Générale du Tourisme Pierre & Vacances et Center Parcs, avec pour conséquence le départ de Françoise Gri en sa qualité de Directrice Générale.

Martine Balouka-Vallette, entrée dans le Groupe en 2002, a assuré avec succès pendant sept ans les missions de Direction Générale

du pôle Tourisme de Pierre & Vacances et de Maeva. Puis, elle a initié les activités du Groupe au Maroc. Depuis 2012, elle assure la Direction Générale d'Adagio qui, sous son impulsion, s'est fortement développée notamment à l'international, et a significativement accru ses performances.

Martine Balouka-Vallette rejoint le Comité de Direction Générale du Groupe et le Conseil d'Administration de Pierre et Vacances SA.

Gérard Brémond s'appuiera sur le Comité de Direction Générale du Groupe composé des deux Directeurs Généraux Adjoints du Groupe, Patricia Damerval et Thierry Hellin, rejoints par Martine Balouka-Vallette.



## RÉSULTATS FINANCIERS DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

| Nature des indications                                       | Exercice clos le 30 septembre |           |           |           |           |
|--|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|  | 2010                          | 2011      | 2012      | 2013      | 2014      |
| <b>I- Situation financière de l'entreprise</b>               |                               |           |           |           |           |
| a) Capital social  | 88 216                        | 88 216    | 88 216    | 88 216    | 88 216    |
| b) Nombre d'actions émises                                   | 8 821 551                     | 8 821 551 | 8 821 551 | 8 821 551 | 8 821 551 |
| c) Valeur nominale (en euros)                                | 10,00                         | 10,00     | 10,00     | 10,00     | 10,00     |
| <b>II- Opérations et résultats de l'exercice</b>             |                               |           |           |           |           |
| a) Chiffre d'affaires hors taxes                             | 8 266                         | 8 451     | 8 725     | 9 481     | 12 708    |
| b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions       | 4 886                         | 65 236    | 24 539    | - 12 425  | 47 526    |
| c) Impôt sur les bénéfices                                   | - 7 302                       | - 12 224  | - 12 371  | - 13 856  | - 10 011  |
| d) Résultat après impôts, amortissements et provisions       | 11 437                        | 74 510    | 32 350    | - 113 490 | 30 309    |
| e) Montant des bénéfices distribués                          | 6 175                         | 6 175     | -         | -         | -         |
| <b>III- Résultat par action (en euros)</b>                   |                               |           |           |           |           |
| a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions         | 0,55                          | 8,78      | 4,18      | 0,16      | 5,39      |
| b) Résultat après impôts, amortissements et provisions       | 1,30                          | 8,45      | 3,67      | - 12,87   | 3,44      |
| c) Dividende attribué à chaque action                        | 0,70                          | 0,70      | 0,00      | 0,00      | 0,00      |
| <b>IV- Personnel</b>   |                               |           |           |           |           |
| a) Nombre de salariés  |                               |           |           |           |           |
| b) Montant de la masse salariale                             |                               |           |           |           |           |
| c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux | Néant                         |           |           |           |           |

2

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

## Exercice clos le 30 septembre 2014

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2014, sur :

- ◆ le contrôle des comptes annuels de la société Pierre et Vacances, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- ◆ la justification de nos appréciations ;
- ◆ les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

## I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- ◆ le chapitre 2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose, notamment, les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et la note 2 « Provisions » du chapitre 3 « Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat » fait état des dépréciations comptabilisées sur certains titres de participation et actifs incorporels. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables décrites et leur correcte application, ainsi que les informations s'y rapportant dans les notes de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Paris et Paris-La Défense, le 19 janvier 2015

### Les Commissaires aux Comptes

AACE ÎLE-DE-FRANCE  
Membre français de Grant Thornton International  
Michel Riguelle

ERNST & YOUNG et Autres  
Bruno Bizet

# RAPPORT SPÉCIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS RÉGLEMENTÉS

## Exercice clos le 30 septembre 2014

Aux actionnaires,

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

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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

### Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé :

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

## Conventions et engagements déjà approuvés par l'Assemblée Générale :

### Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

En application de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, déjà approuvés par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

*Avec la société Adagio SAS :*

#### Nature et objet :

Votre Conseil d'Administration en date du 3 septembre 2013 a autorisé la signature du contrat d'assistance en stratégie d'entreprise intervenant entre d'une part, les sociétés Pierre & Vacances et Accor et, d'autre part, la société Adagio SAS.

Ce contrat d'assistance a été signé le 4 septembre 2013 pour une durée de un an expirant le 31 décembre 2013. Les prestations ont donné lieu à une rémunération calculée sur la base des coûts réels directs et indirects, majorés d'une marge de 10 % et ont fait l'objet d'une facturation trimestrielle sur la base d'une justification des services rendus à la société Adagio SAS.

#### Modalités :

A ce titre, votre Société a comptabilisé un produit de 142 milliers d'euros au 30 septembre 2014.

#### Personnes concernées :

- ◆ Monsieur Gérard BRÉMOND, Président du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances et membre du Conseil d'Administration d'Adagio SAS ;
- ◆ Madame Françoise GRI, Directrice Générale de Pierre et Vacances (jusqu'au 20 octobre 2014) et membre du Conseil d'Administration d'Adagio SAS (jusqu'au 23 octobre 2014) ;
- ◆ Madame Patricia DAMERVAL, représentant permanent de GB Développement SAS au sein du Conseil d'Administration de Pierre et Vacances et membre du Conseil d'Administration d'Adagio SAS.

*Avec la société S.I.T.I – Société d'Investissement Touristique et Immobilier*

**Nature et objet :**

Opération de cession bail avec ZEELAND INVESTMENTS BEHEER B.V. :

La société **S.I.T.I.** bénéficie d'une option d'achat librement cessible de 100 % des parts de la société **RECREATIECENTRUM DE EEMHOF B.V.**, ou des murs du parc de Eemhof (portés par CENTER PARCS DE EEMHOF B.V., société dont **Recreatiecentrum DE EEMHOF B.V.** est l'unique actionnaire), exerçable initialement dans un délai de 10 ans. Cette échéance a été prolongée de 5 ans au cours de l'exercice 2009/2010, suite à la signature d'un programme de rénovation du parc de Eemhof portant sur 564 cottages et un montant total de 14,5 millions d'euros. En conséquence, en cas d'exercice de l'option, **S.I.T.I.** devra acquérir 100 % des parts de **RECREATIECENTRUM DE EEMHOF B.V.**, ou la propriété des murs du parc, lors du 20<sup>e</sup> anniversaire de la cession, soit le 31 octobre 2023, pour un prix de 70 millions d'euros.

Par ailleurs, **PIERRE ET VACANCES** s'est portée garante pour la durée du bail, auprès de **ZEELAND INVESTMENTS BEHEER B.V.** du paiement des loyers dus par sa sous-filiale d'exploitation.

Enfin, **PIERRE ET VACANCES** garantit toutes les obligations du vendeur aux termes du contrat de cession, souscrites par la société **DN 8 HOLDING B.V.** et notamment toutes les déclarations et garanties effectuées au profit de l'acquéreur.

**Personne concernée :**

La personne concernée par cette convention est Monsieur Gérard BRÉMOND.

Paris et Paris-La Défense, le 19 janvier 2015

**Les Commissaires aux Comptes**

AACE ÎLE-DE-FRANCE  
Membre français de Grant Thornton International  
Michel Riguelle

ERNST & YOUNG et Autres  
Bruno Bizet

# GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

|   |            |
|---|------------|
| <b>ADMINISTRATION – DIRECTION</b>   | <b>204</b> |
| Composition du Conseil d'Administration   | 204        |
| Fonctionnement du Conseil d'Administration  | 205        |
| Mandats exercés dans d'autres sociétés (hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) depuis les cinq dernières années  | 205        |
| Les Comités spécialisés   | 206        |
| Intérêts des dirigeants   | 207        |
| <b>RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR L'ORGANISATION DU CONSEIL ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE</b>   | <b>209</b> |
| Objectifs et démarche   | 209        |
| Gouvernance – composition du Conseil d'Administration – conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration   | 210        |
| Autres organes décisionnels   | 213        |
| Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale  | 215        |
| Rémunérations des mandataires sociaux   | 215        |
| Procédures de contrôle interne  | 216        |
| Rapport des Commissaires aux Comptes, établi en application de l'article L. 225-235 du Code de commerce, sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société Pierre et Vacances | 221        |



# ADMINISTRATION – DIRECTION

## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

| Noms  | Fonctions                                  | Date de la première nomination | Date d'échéance du mandat en cours   | Fonction principale exercée dans la Société | Fonction principale exercée en dehors de la Société                       | Critères d'indépendance <sup>(2)</sup> | Nombre d'actions détenues dans la Société <sup>(3)</sup> |
|---|--|--------------------------------|--|---|---|--|--|
| Gérard BRÉMOND  | Président-Directeur Général <sup>(1)</sup> | 03/10/1988                     |  | Président-Directeur Général                 | /   | Non                                    | 10   |
| Olivier BRÉMOND   | Administrateur                             | 10/07/1995                     |  | /   | Directeur de société  | Non                                    | 10   |
| Marc R. PASTURE   | Administrateur                             | 10/09/1998                     |  | /   | Consultant  | Non                                    | 10   |
| SA S.I.T.I., représentée par Thierry HELLIN             | Administrateur                             | 03/10/2003                     |  | DGA Groupe                                  | /   | Non                                    | 3 903 548  |
| Ralf CORSTEN  | Administrateur                             | 11/03/2004                     | Jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30/09/2015 | /   | Consultant  | Oui                                    | 10   |
| GB DÉVELOPPEMENT SAS, représentée par Patricia DAMERVAL | Administrateur                             | 10/10/2005                     |  | DGA Groupe                                  | /   | Non                                    | 10<br>3 343  |
| Andries Arij OLIJSLAGER                                 | Administrateur                             | 06/10/2008                     |  | /   | Président du Supervisory Board de Heijmans NV et de Detailresult Groep NV | Non                                    | 500  |
| Delphine BRÉMOND  | Administrateur                             | 02/12/2008                     |  | /   |   | Non                                    | 10   |
| Martine BALOUKA-VALLETTE                                | Administrateur                             | 02/12/2014                     |  | DG Tourisme                                 | /   | Non                                    | 0 <sup>(4)</sup>   |

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

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

(3) Le nombre minimum d'actions devant être détenu par les administrateurs dans la Société est de 10.

(4) Conformément à la Charte de l'administrateur, Mme Martine Balouka-Vallette dispose d'un délai de trois mois pour régulariser sa situation.

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

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

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

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

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

- ◆ d'une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années au moins ;

- ◆ d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années au moins.

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

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

## FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

De plus, la Société a choisi comme Code de référence, le Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées élaboré par l'AFEP et le MEDEF, dernièrement révisé en juin 2013.

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

Toutes les informations relatives au fonctionnement du Conseil d'Administration figurent dans le rapport du Président sur l'organisation du Conseil et les procédures de contrôle interne (pages 210 à 213 du présent document de référence).

## MANDATS EXERCÉS DANS D'AUTRES SOCIÉTÉS (HORS GROUPE PIERRE & VACANCES-CENTER PARCS) DEPUIS LES CINQ DERNIÈRES ANNÉES

### Gérard BRÉMOND, Président-Directeur Général :

Né le 22/09/1937

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

Monsieur Gérard Brémond est :

- ◆ Président-Directeur Général de la SA Société d'Investissement Touristique et Immobilier – S.I.T.I.
- ◆ Président de GB Développement SAS
- ◆ Administrateur de Lepeudry et Grimard
- ◆ Gérant de la SCI S.I.T.I. R
- ◆ Membre du Conseil de Surveillance de Maroc Télécom, société cotée

Monsieur Gérard Brémond a été :

- ◆ jusqu'au 30 avril 2010, administrateur de Vivendi Universal

### Olivier BRÉMOND :

Né le 03/10/1962

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

Monsieur Olivier Brémond est :

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

Monsieur Olivier Brémond a été :

- ◆ jusqu'en mai 2012, administrateur de Kisan (Islande)

### Marc R. PASTURE :

Né le 19/12/1947

Adresse professionnelle : Wilhelmstrasse 5 AD – 53840 Troisdorf – Allemagne

Monsieur Marc Pasture est :

- ◆ Président du Conseil de Surveillance de :
  - Comités GmbH (Allemagne)
- ◆ Membre du Conseil de Surveillance de :
  - Maritim Hotelgesellschaft mbH (Allemagne)
- ◆ Administrateur de :
  - Deutsche Auslandsgesellschaft (Allemagne)
- ◆ Membre du Conseil Consultatif de :
  - HDI-Gerling Industrie Versicherung AG (Allemagne)
  - Odewald & Compagnie (Allemagne)
  - Hauck & Aufhäuser Privatbankiers GmbH&CoKG (Allemagne)

Monsieur Marc Pasture a été :

- ◆ jusqu'en janvier 2010, membre du Conseil de Surveillance de la Société de Production Belge SA (Belgique)
- ◆ jusqu'en mars 2010, administrateur de TV Gusto Medien GmbH (Allemagne)
- ◆ jusqu'au 1<sup>er</sup> novembre 2011, membre du Conseil de Surveillance de Sevenload AG (Allemagne)
- ◆ jusqu'au 12 décembre 2011, membre du Conseil Consultatif de Comités GmbH (Allemagne)
- ◆ jusqu'au 30 septembre 2012, membre du Conseil de Surveillance de Dolce Media GmbH (Allemagne)

**Thierry HELLIN, Directeur Général Adjoint Groupe** <sup>(22)</sup>**Né le 11/11/1963****Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19**

Monsieur Thierry Hellin est :

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

Monsieur Thierry Hellin a été :

- ◆ jusqu'au 12 septembre 2010, co-gérant de la SARL Médiason
- ◆ jusqu'au 31 décembre 2010, co-gérant de la SARL TSF Côte d'Azur

**Ralf CORSTEN :****Né le 21/02/1942****Adresse professionnelle : Hauptstrasse 27 – 82402 Seeshaupt – Allemagne**

Monsieur Ralf Corsten est :

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

**Patricia DAMERVAL, Directrice Générale Adjointe Groupe** <sup>(23)</sup>**Née le 28/04/1964****Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19**

Madame Patricia Damerval est :

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

**Andries Arij OLIJSLAGER :****Né le 01/01/1944****Adresse professionnelle : Olaxbeheer BV, Postbus 49, NL – 9062 ZH Oentsjerk, Pays-Bas**

Monsieur Andries Arij Olijslager est :

- ◆ Président du Supervisory Board de Heijmans NV
- ◆ Président du Supervisory Board de Detailresult Groep NV

Monsieur Andries Arij Olijslager a été :

- ◆ jusqu'au 31 mars 2010, Vice-Président du Supervisory Board de ABNAMRO Holding NV
- ◆ jusqu'au 27 mars 2012, Président du Supervisory Board de Eriks BV
- ◆ jusqu'au 31 décembre 2013, Vice-Président du Supervisory Board de AVEBE UA

**Delphine BRÉMOND :****Née le 14/07/1966****Adresse professionnelle : /**

Madame Delphine Brémond est :

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

**Martine BALOUKA-VALLETTE, Directrice Générale Tourisme :****Née le 19/11/1951****Adresse professionnelle : L'Artois – Espace Pont de Flandre – 11, rue de Cambrai – 75947 Paris Cedex 19**

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

## LES COMITÉS SPÉCIALISÉS

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

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

Les attributions et le fonctionnement de ces Comités spécialisés assistant le Conseil d'Administration dans ses travaux sont précisés dans le rapport du Président sur l'organisation du Conseil d'Administration et les procédures de contrôle interne (page 212 du présent document de référence).

(22) En charge du Développement, des Achats, du Développement Durable, du Juridique, du Risk Management, des Ressources Humaines et des Services Généraux.

(23) En charge des Finances, du Développement, de l'Audit et de la Gestion des Patrimoines.



## LE COMITÉ D'AUDIT

---

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

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

## LE COMITÉ DES RÉMUNÉRATIONS ET DES NOMINATIONS

---

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

La présidence du Comité est assurée par Monsieur Marc Pasture.

3

## INTÉRÊTS DES DIRIGEANTS

### RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AUX MANDATAIRES SOCIAUX ET AUX MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE GROUPE

---

Les rémunérations versées aux mandataires sociaux sont détaillées en page 166 « Rémunérations des dirigeants et des membres du Conseil d'Administration ».

La rémunération brute globale versée aux membres du Comité de Direction Générale Groupe est indiquée dans les annexes aux états financiers (note 21).

### PRÊTS ET GARANTIES ACCORDÉS OU CONSTITUÉS EN FAVEUR DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

---

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

### INTÉRÊT DES DIRIGEANTS DANS LE CAPITAL DE PIERRE ET VACANCES SA

---

Ces informations sont indiquées en page 158 « Répartition du capital et des droits de vote », en page 204 « Composition du Conseil d'Administration », ainsi qu'en pages 169 à 173 « Options sur actions et attributions gratuites d'actions ».

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

## INFORMATION PRIVILÉGIÉE – OPÉRATIONS SUR TITRES

---

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

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

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

Afin de permettre à Pierre et Vacances SA de respecter elle-même ces recommandations AMF, les administrateurs doivent déclarer à l'AMF et à Pierre et Vacances SA les transactions effectuées sur leurs titres

dans les cinq jours de leur réalisation, étant rappelé que l'obligation de déclaration ne s'applique pas lorsque le montant global des opérations effectuées au cours de l'année civile est inférieur à 5 000 euros.

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

Le tableau récapitulatif des opérations sur les titres de la Société mentionnées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier <sup>(24)</sup>, réalisées au cours du dernier exercice, figure en page 173.

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

# RAPPORT DU PRÉSIDENT SUR L'ORGANISATION DU CONSEIL ET LES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

Le Conseil d'Administration qui a été associé à la préparation du présent rapport, en a approuvé le contenu, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, lors de sa séance du 2 décembre 2014.

3

## OBJECTIFS ET DÉMARCHE

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

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

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

Le présent rapport décrit les procédures et l'organisation du contrôle interne en vigueur au cours de l'exercice 2013/2014.

## GOUVERNANCE – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION – CONDITIONS DE PRÉPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### CHOIX DU CODE DE RÉFÉRENCE

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce, la Société indique qu'elle se réfère au Code de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées élaboré par l'AFEP et le MEDEF, dernièrement révisé en juin 2013. Ce Code peut être consulté sur le site Internet du MEDEF ([www.medef.com](http://www.medef.com)).

Les recommandations de ce Code s'inscrivent dans la démarche de gouvernement d'entreprise du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs,

étant précisé que leur application doit être adaptée à la taille et à l'historique de la Société.

Dans le cadre de la règle « Appliquer ou Expliquer » prévue à l'article L. 225-37 du Code de commerce et visée à l'article 25.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations du Code AFEP-MEDEF, à l'exception des points ci-dessous :

#### Proportion d'administrateurs indépendants

Article 9.2 du Code : Dans les sociétés contrôlées, la part des administrateurs indépendants doit être d'au moins un tiers.

Un seul administrateur peut être considéré comme étant indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF.

La Société considère toutefois que Marc Pasture et Andries Olijslager sont des personnalités extérieures au Groupe dont la liberté de jugement n'est pas remise en cause même s'ils ne peuvent pas être considérés comme administrateurs indépendants au sens du Code AFEP-MEDEF.

#### Échelonnement des mandats

Article 14 du Code : L'échelonnement des mandats doit être organisé de façon à éviter un renouvellement en bloc et à favoriser un renouvellement harmonieux des administrateurs.

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

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

Article 16.1 du Code : La part des administrateurs indépendants dans le Comité d'Audit, doit être au moins de deux tiers

Cf. *supra*, explication relative à la proportion d'administrateurs indépendants. Par ailleurs, le Président du Comité d'Audit – qui ne peut être considéré comme étant indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF – est secondé dans ses travaux par un administrateur indépendant.

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

Article 16.2.1 du Code : Les délais d'examen des comptes par le Comité d'Audit doivent être suffisants (au minimum deux jours avant l'examen par le Conseil).

Les membres du Comité d'Audit étant des non-résidents, il est difficile – pour des raisons pratiques évidentes – de respecter cette disposition. Le Comité d'Audit se tient en général la veille du Conseil d'Administration. Les membres du Comité d'Audit disposent toutefois des documents et informations nécessaires à l'exercice de leur mission dans des délais leur permettant d'en prendre connaissance et de les examiner de manière satisfaisante.

#### Comité en charge des Rémunérations

Article 18.1 du Code : Il doit être (i) composé majoritairement d'administrateurs indépendants et (ii) présidé par un administrateur indépendant.

Cf. *supra*, explication relative à la proportion d'administrateurs indépendants. Par ailleurs, le Président du Comité des Rémunérations – qui ne peut être considéré comme étant indépendant au sens du Code AFEP-MEDEF – est secondé dans ses travaux par un administrateur indépendant.

#### Les rémunérations des dirigeants mandataires sociaux

Article 23.2.1 du Code : Les dirigeants mandataires sociaux doivent conserver au nominatif, jusqu'à la fin de leurs fonctions, un nombre significatif d'actions fixé périodiquement par le Conseil d'Administration.

Monsieur Gérard Brémond détient 44,25 % du capital *via* ses holdings patrimoniales.

## COMPOSITION ET FONCTIONNEMENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

Un tableau de synthèse comprenant les informations détaillées relatives à la composition du Conseil d'Administration, ainsi que la liste des mandats exercés dans d'autres sociétés figurent en pages 204 à 206 du document de référence.

La durée du mandat des administrateurs est de trois ans. Chacun des administrateurs a été renouvelé ou nommé jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2015.

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

Au cours de l'exercice écoulé, le Conseil d'Administration s'est réuni à huit reprises avec un pourcentage de participation de 83,33 %. En moyenne, la durée de ces réunions est de deux heures et permet un examen et une discussion approfondis des points figurant à l'ordre du jour. Le Conseil se réunit sur convocation de son Président. Toutes les réunions ont donné lieu à l'envoi préalable aux membres du Conseil d'Administration, en même temps que la convocation, de la documentation relative aux questions inscrites à l'ordre du jour, dans des délais permettant aux membres du Conseil d'en prendre connaissance à l'avance. Le Conseil d'Administration reçoit également, par l'intermédiaire de son Président, toute information nécessaire à l'exercice de sa mission, en particulier par la participation de dirigeants opérationnels présentant leurs activités et principaux résultats lors des séances du Conseil d'Administration. Les procès-verbaux des réunions du Conseil d'Administration sont établis à l'issue de chaque réunion et approuvés lors de la réunion du Conseil suivante.

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

Les réunions du Conseil d'Administration se déroulent le plus souvent au siège social ou en tout autre lieu comme le permettent les statuts. Dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-37, alinéa 3 du Code de commerce, les administrateurs ont également la possibilité de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication. Cette faculté a été utilisée quatre fois au cours de l'exercice 2013/2014. D'une manière habituelle, après relecture et approbation du procès-verbal relatant les

délibérations et décisions de la réunion précédente, le Conseil délibère et statue sur les questions proposées à son ordre du jour. Le Président organise et dirige les débats. Il veille à ce que l'intégralité des points fixés à l'ordre du jour soit examinée par le Conseil.

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

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

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

En application de son Règlement intérieur, le Conseil d'Administration consacre donc, une fois par an, un point de son ordre du jour à son évaluation et organise un débat sur son fonctionnement. En 2014, l'évaluation annuelle a été réalisée au moyen d'un questionnaire et a fait l'objet d'un débat au cours du Conseil d'Administration du 2 décembre 2014.

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

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

## APPLICATION DU PRINCIPE DE REPRÉSENTATION ÉQUILIBRÉE DES FEMMES ET DES HOMMES AU SEIN DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

À ce jour, la Société respecte d'ores et déjà le premier palier qu'il convient d'atteindre en terme de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein des Conseils d'Administration en application de la loi du 27 janvier 2011 <sup>(25)</sup>.

(25) La loi du 27/01/2011 a fixé à 20 % le seuil de représentants de chaque sexe devant être atteint à l'issue de la première Assemblée Générale Ordinaire suivant le 01/01/2014.

## RÔLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Au moins une fois par trimestre, le Conseil d'Administration fait le point de l'activité touristique et de l'activité immobilière du Groupe et se prononce sur les orientations propres à chacune de ces deux activités. Il est informé de l'évolution des chiffres d'affaires, des principales opérations lancées ou encore des tendances constatées sur les marchés. Le Conseil d'Administration approuve préalablement la mise en œuvre des opérations significatives de réorganisation juridique ainsi que les principales opérations de développement externes et internes (acquisitions, lancement de nouveaux programmes importants, livraisons, etc.). Le recours à l'endettement externe fait l'objet d'une autorisation préalable sauf pour les opérations de financement immobilier courant ne requérant pas de garantie de la maison mère.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L. 225-35 du Code de commerce, toute délivrance par la Société de caution, aval ou garantie fait systématiquement l'objet d'une autorisation préalable du Conseil d'Administration.

Au cours de l'exercice écoulé le Conseil d'Administration s'est réuni à huit reprises. Au-delà de l'examen des comptes annuels et semestriels et de l'examen régulier de l'activité et des résultats des pôles touristiques et immobiliers, les principaux sujets étudiés ont concerné les opérations immobilières, les développements (Villages Nature, Center Parcs mid-size, Maroc, Chine), le gouvernement d'entreprise (répartition des jetons de présence des administrateurs, auto-évaluation du Conseil d'Administration), les attributions d'actions de performance, les points d'étape WIN et le refinancement du Groupe.

## LES COMITÉS CRÉÉS PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

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

- ◆ au processus d'élaboration de l'information financière ;
- ◆ à l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ;
- ◆ au contrôle légal des comptes annuels et des comptes consolidés par les Commissaires aux Comptes ;
- ◆ à l'indépendance des Commissaires aux Comptes.

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

Au cours de l'exercice 2013/2014, le Comité d'Audit s'est réuni deux fois (en décembre 2013 et mai 2014), à l'occasion d'une part de l'examen des comptes annuels 2012/2013 et d'autre part des comptes semestriels clos au 31/03/2014.

### 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 deux fois sur l'exercice 2013/2014. Au cours de ces réunions, le Comité des Rémunérations et des Nominations a travaillé sur la rémunération variable des salariés éligibles et sur l'attribution d'actions de performance.

## POUVOIRS DE LA DIRECTION GÉNÉRALE

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

Depuis le 20 octobre 2014, Monsieur Gérard Brémond exerce les fonctions de Président-Directeur Général, pour la durée de son mandat d'administrateur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2015.

### Pouvoirs du Président du Conseil d'Administration

En sa qualité de Président du Conseil d'Administration, Monsieur Gérard Brémond organise et dirige les travaux du Conseil d'Administration

dont il rend compte à l'Assemblée Générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure en particulier que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

### Pouvoirs du Directeur Général

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

3

## AUTRES ORGANES DÉCISIONNELS

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

## CDG : COMITÉ DE DIRECTION GÉNÉRALE

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

Depuis le Conseil d'Administration tenu le 20 octobre 2014, M. Gérard Brémond assure les fonctions de Président et de Directeur Général. La Directrice Générale du pôle Tourisme nouvellement nommée intègre le CDG.

Ce Comité se réunit une fois par semaine et décide des orientations stratégiques nécessaires au développement du Groupe et à sa bonne

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

## COMITÉ EXÉCUTIF GROUPE (COMEX)

Le Comité Exécutif Groupe se réunit une fois par mois. Ce Comité est composé de treize membres et réunit, autour du Président, la Directrice Générale, les deux Directeurs Généraux Adjointes Groupe, les Directeurs Généraux de Pierre & Vacances Développement et de Pierre & Vacances Conseil Immobilier, les Directeurs Généraux de Center Parcs Europe et Pierre & Vacances Tourisme, le Directeur Général Adagio, le Directeur Général Délégué Ventes Tourisme, le Directeur de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information, le Directeur Finances

Groupe Opérations et Services, le Directeur des Ressources Humaines. Ce Comité pilote la mise en œuvre des orientations stratégiques du plan « WIN » et décide des initiatives opérationnelles majeures nécessaires au développement du Groupe et à sa performance.

Suite aux décisions prises lors du Conseil d'Administration du 20 octobre 2014, la Directrice Générale du pôle Tourisme intègre ce Comité ainsi que le Directeur Général Délégué Adagio (qui la remplace dans ses précédentes fonctions).

## COMITÉ PERFORMANCE TOURISME

---

Le Comité Performance Tourisme se réunit deux fois par mois. Ce Comité est composé de sept membres réunis autour de la Directrice Générale, les Directeurs Généraux de Center Parcs Europe et Pierre & Vacances Tourisme, le Directeur Général Délégué Ventes Tourisme, le Directeur Marketing Stratégique, le Directeur Général Tourisme Espagne, le Directeur Finances Groupe Opérations et Services ; le DRH et le

Directeur de la Gestion des Patrimoines sur invitation pour ces trois derniers. Ce Comité décide des actions nécessaires au développement et à la performance de l'activité Tourisme.

Suite aux décisions prises lors du Conseil d'Administration du 20 octobre 2014, la Directrice Générale du pôle Tourisme présidera ce Comité.

## COMITÉ DÉVELOPPEMENT GROUPE

---

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

Depuis le Conseil d'Administration tenu le 20 octobre 2014, M. Gérard Brémond assure également les fonctions de Directeur Général. La Directrice Générale du pôle Tourisme intègre ce Comité.

## COMITÉ DE DÉVELOPPEMENT ADAGIO

---

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

Depuis le Conseil d'Administration tenu le 20 octobre 2014, M. Gérard Brémond assure également les fonctions de Directeur Général. La Directrice Générale du pôle Tourisme intègre ce Comité.

## COMITÉ IMMOBILIER

---

Le Comité Immobilier se réunit deux fois par mois. Ce Comité réunit, autour du Président et de la Directrice Générale, les principaux dirigeants du pôle Immobilier (Pierre & Vacances Développement et Pierre & Vacances Conseil Immobilier), le Directeur du Développement, le Directeur du pôle Trésorerie/Financement, ainsi qu'un Directeur représentant les activités Tourisme. Ce Comité prend toutes

dispositions relatives au lancement et au suivi des programmes immobiliers (lancements des études, mises en commercialisation ou mises en chantier, problèmes relatifs à l'avancement des travaux, formules de vente, litiges éventuels, etc.).

Depuis le Conseil d'Administration tenu le 20 octobre 2014, M. Gérard Brémond assure également les fonctions de Directeur Général.

## COMITÉ DE SUIVI DES GRANDS PROJETS IMMOBILIERS

---

Le Comité de Suivi des Grands Projets Immobiliers a été créé au cours du second semestre de l'exercice 2011/2012 et s'est tenu pour la première fois en septembre 2012. Il se réunit toutes les six semaines et se compose de la Directrice Générale, de la Directrice Générale Adjointe en charge des Finances, du Développement, de l'Audit et de la Gestion des Patrimoines, du Directeur Général de Pierre & Vacances Développement, des Directeurs et responsables de Programmes Immobiliers concernés, des dirigeants des *Business Lines* Pierre & Vacances & Center Parcs, du Responsable de la Finance

Opérationnelle de l'Immobilier. Ce Comité est informé de l'avancement des Programmes suivis et procède aux arbitrages nécessaires pour maîtriser le Prix de revient de chaque Grand Projet immobilier et piloter la date de livraison effective au Tourisme.

À compter du mois d'octobre 2014, la Directrice Générale Adjointe en charge des Finances, du Développement, de l'Audit et de la Gestion des Patrimoines, préside ce Comité auquel se joindra également la Directrice Générale du pôle Tourisme.



## COMITÉ STRATÉGIQUE LES SENIORIALES

Le Comité Stratégique Les Senioriales se réunit une fois par mois. Ce Comité réunit le Président, la Directrice Générale, le Directeur Général de Pierre & Vacances Développement, le Directeur du Développement

ainsi que le Directeur Général des Senioriales. Il fait un point sur l'activité, les projets en cours et autorise l'achat des terrains.

## BOARD OF MANAGEMENT ET SUPERVISORY BOARD DE CENTER PARCS EUROPE

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

Le Board of Management de Center Parcs Europe NV est constitué de trois membres : le *Chief Executive Officer*, le *Vice-Chief executive Officer* et le Directeur Finances Groupe Opérations et Services. Le Board of Management doit se conformer aux instructions données par le

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

3

## MODALITÉS PARTICULIÈRES RELATIVES À LA PARTICIPATION DES ACTIONNAIRES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les informations détaillées concernant les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale figurent aux statuts de la Société (Titre V – Assemblées Générales) et font également l'objet d'un rappel en page 147 du présent document de référence.

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

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

## RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

La Société a choisi comme Code de référence le Code AFEP-MEDEF dernièrement révisé en juin 2013. Dans le cadre de la règle « Appliquer ou Expliquer » prévue à l'article 25.1 du Code AFEP-MEDEF, la Société estime que ses pratiques se conforment aux recommandations dudit Code à l'exception des points mentionnés en page 210 du présent document de référence.

Les mandataires sociaux dont les rémunérations sont détaillées dans le rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale bénéficient d'une rémunération fixe et variable au titre de leur contrat de travail avec la société S.I.T.I. <sup>(26)</sup>. La détermination du montant de la rémunération variable est liée à la performance financière

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

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

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

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

## PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

### PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES PROCÉDURES

#### Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration a un double rôle :

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

#### Les Comités

Les Comités (CDG, COMEX, Comité de Développement Comité Performance Tourisme, Comité Immobilier, Comité de Développement Adagio, Comité Stratégique Les Senioriales, Comité de Suivi des Grands Projets Immobiliers) sont présidés par un membre du CDG. Ils permettent à ce dernier de contrôler l'action des organes sociaux des filiales du Groupe et des services centraux, avant, pendant et après l'exécution des décisions importantes ainsi que d'assurer le suivi de l'activité courante.

#### Les Services Transversaux

Plusieurs services transversaux du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs détiennent des attributions en termes de contrôle interne. C'est notamment le cas de l'Audit Interne Groupe et de la Direction Financière Opérations et Services, qui font partie de la DGAF, ainsi que de la Direction Juridique, de la Direction des Assurances et du Risk Management, et de la Direction des Ressources Humaines qui font partie de la Direction Générale Adjointe Juridique (appelée DGAJ) dans le reste de ce rapport). Ces Directions sont centralisées au siège du Groupe à Paris et les deux Directions Générales Adjointes pré-citées dépendent du Directeur Général du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs.

À compter d'octobre 2014, les deux Directions Générales Adjointes sont rattachées directement au Président-Directeur Général du Groupe.

Elles ont entre autres attributions, celles de :

- ◆ contrôler la bonne application des politiques (financière, juridique, développement durable, achat, ressources humaines, etc.) définies au niveau du Groupe, au sein des filiales et services opérationnels du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs ;

- ◆ mettre en œuvre une action commune pour le compte des filiales et services, chacune dans son domaine de compétence et en étroite liaison avec les équipes propres des filiales et desdits services (ex : couvrir les risques, rédiger les contrats ou les approuver, enregistrer les opérations comptables, rédiger les accords collectifs de travail, etc.) ;
- ◆ assister, chacune dans son domaine de compétence, les opérationnels, à leur demande.

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

#### Synthèse de la structure de délégation et de contrôle interne

Cette structure est la résultante de la superposition :

- ◆ d'un ordonnancement juridique par entité : **une société holding contrôle à 100 %, selon une organisation « en râteau »**, des filiales juridiquement autonomes :
  - dotées de leurs propres Directeurs Généraux « métiers »,
  - présidées par le Président du Groupe (ou par le Directeur Général),
  - dont les organes sociaux collégiaux, lorsqu'il en existe (selon la forme sociale), sont composés de dirigeants du Groupe extérieurs au pôle concerné pour une meilleure concertation, coordination et contrôle au niveau de la société mère,
  - dont les informations juridiques sont centralisées à la Direction Juridique Groupe ;
- ◆ d'**une organisation qui centralise** les moyens de support et de contrôle à l'activité au sein de services transversaux Groupe comprenant :
  - la Direction Générale Adjointe en charge des Finances, du Développement, de l'Audit et de la Gestion des Patrimoines,
  - la Direction Générale Adjointe en charge du Développement, du Juridique, du Développement Durable, des Ressources Humaines et des Achats.

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

Les pôles opérationnels sont les suivants :

- ◆ **le pôle Tourisme** (dirigé par la Directrice Générale du Groupe, puis à partir d'octobre 2014 par la Directrice Générale du pôle Tourisme) est doté des Directions suivantes :
  - trois Directions Générales Opérationnelles :
    - Direction Générale Pierre & Vacances Tourisme (marques Pierre & Vacances, Maeva, label Pierre & Vacances premium),
    - Direction Générale Center Parcs Europe (France, Belgique, Allemagne et Pays-Bas/marques : Center Parcs et Sunparks),
    - Direction Générale Déléguée d'Adagio (Marques Adagio et Adagio access) qui rend compte de ses résultats au Conseil d'Administration d'Adagio,
  - une Direction Générale Déléguée Ventes Tourisme avec pour mission la définition de la stratégie de distribution multicanal

(en particulier de la stratégie web) pour l'ensemble des marques du Groupe et des marchés,

- la Direction de l'Innovation Opérationnelle et des Systèmes d'Information Groupe (DIOSI), Direction en charge également de la transformation des processus et modes opératoires du Groupe ;

◆ **les sociétés opérationnelles de l'Immobilier :**

- Pierre & Vacances Développement (Développement et construction),
- Pierre & Vacances Conseil Immobilier (Commercialisation des projets immobiliers),
- Les Senioriales ;

◆ **Maroc et Espagne :**

- Direction Générale Maroc,
- Direction Générale Espagne.

## LA GESTION DES RISQUES

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

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

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

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

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

Le Groupe s'attache à travailler en priorité sur les principaux risques potentiels en renforçant son niveau de maîtrise via la mise en œuvre de plans d'actions. Au cours de l'exercice 2013/2014, une actualisation de la Cartographie a été réalisée ainsi que la définition des objectifs de maîtrise pour réduire l'exposition du Groupe sur les principaux risques identifiés.

## DESCRIPTIF DES PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE RELATIVES À L'ÉLABORATION DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET COMPTABLE

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

### Organisation des services financiers de la DGAF

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

Les fonctions centrales regroupent les fonctions de holding que sont : la communication financière et les opérations stratégiques, la consolidation (comptable et de gestion) et, celles gérées pour l'ensemble du Groupe : fiscalité (existence d'un groupe fiscal), gestion de trésorerie et financements (existence d'une convention

de trésorerie), audit interne, développement et Direction du Planning Stratégique, gestion des patrimoines.

Les fonctions opérationnelles de contrôle de gestion et de la comptabilité sont davantage décentralisées au niveau des deux métiers du Groupe : le tourisme et l'immobilier.

### Les fonctions « centrales »

**L'Audit Interne Groupe** : cette Direction, rattachée conjointement à la Direction Générale du Groupe ainsi qu'à la DGAF, a été créée au cours de l'exercice 2009/2010 afin de renforcer l'efficacité du dispositif de contrôle interne. Cette Direction intervient dans les différents pôles d'activité du Groupe, dans le cadre d'un plan d'audit annuel ainsi qu'au travers de missions ponctuelles à la demande de la « Direction Générale du Groupe ».

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

La **Consolidation** est en charge de la production, de l'analyse et de la restitution des comptes consolidés du Groupe (comptables et de gestion). Elle établit les principes comptables et de gestion du Groupe et veille au respect des procédures comptables. Les comptes consolidés sont établis trimestriellement, ce qui permet d'assurer le cadrage des opérations comptables et de gestion et de contribuer ainsi à la qualité et à la fiabilité de l'information financière.

La **Fiscalité** du Groupe supervise et coordonne la politique fiscale du Groupe spécifique à chacun des pays d'implantation (France, Pays-Bas, Allemagne, Belgique, Italie et Espagne). Elle assure en direct la gestion du groupe fiscal en France, et supervise fonctionnellement le travail des équipes de la Direction des Comptabilités Tourisme et Holding situées aux Pays-Bas et en Allemagne, et qui assurent la supervision des entités fiscales localisées aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique. La Fiscalité Groupe conseille et assiste les Directions Opérationnelles pour toutes les opérations relatives au droit fiscal.

La **Direction de la Trésorerie/Financement** du Groupe assure la gestion de la trésorerie des filiales, centralisée au sein d'un *cash-pooling*. Elle met en place tous les financements du Groupe ainsi que leur couverture *via* des produits dérivés de taux. Elle gère la répartition de l'activité par banque, organise les appels d'offres du Groupe et s'assure de la cohérence des informations publiées sur l'ensemble de son périmètre d'activité.

La **Direction de la Gestion des Patrimoines** assure l'interface entre les propriétaires et l'ensemble des Directions Opérationnelles du Groupe pour toutes les questions touchant à la vie du bail et à la gestion immobilière du patrimoine des propriétaires. Elle réunit l'ensemble des équipes et fonctions dédiées à la gestion relationnelle, contractuelle, et immobilière relative au propriétaire et au multipropriétaire.

La **Direction du Développement** du Groupe est en charge des opérations de croissance externe, des acquisitions d'actifs immobiliers

(principalement des murs de résidences de tourisme) ou de fonds de commerce, ainsi que des cessions d'actifs et des relations avec les propriétaires institutionnels bailleurs.

La **Direction du Planning Stratégique** assure une fonction opérationnelle de coordination de l'ensemble des projets de développement de Center Parcs en Europe. Cette fonction recouvre la stratégie de développement, les analyses de marchés, les *business plans*, la structuration du financement des projets en Belgique, Pays-Bas et Allemagne ainsi que la coordination de la programmation au sein des Comités de Projets.

### Les fonctions « opérationnelles »

Afin de répondre au mieux aux attentes des Directions Opérationnelles, les fonctions financières sont organisées de la manière suivante : une Direction Finance Opérationnelle Immobilier et une Direction Finance Opérationnelle Tourisme Groupe.

#### Tourisme & Holding

Les activités touristiques du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs, sous la responsabilité de la Directrice Générale (puis de la Directrice Générale du pôle Tourisme depuis fin octobre 2014), sont organisées autour de deux *Business Lines* : une *Business Line* Tourisme France et une *Business Line* Center Parcs Europe. En complément à ces *Business Lines* est présente une Direction Générale Déléguée Ventes Tourisme.

Pour suivre l'ensemble des activités touristiques du Groupe, la Direction Financière Opérationnelle est organisée selon deux pôles : un pôle basé à Paris pour accompagner la *Business Line* Tourisme France et un pôle basé principalement à Kempervennen aux Pays-Bas pour accompagner la *Business Line* Center Parcs Europe. Ces équipes assurent un suivi de l'activité commerciale (prix, volume, canaux...) aux côtés de la Direction Générale des Ventes pour les *Business Lines*. Les équipes de la Direction Financière Opérationnelle assurent par ailleurs le suivi financier des activités touristiques en Espagne.

La Direction des Comptabilités Tourisme et Holding est organisée autour de deux équipes :

- ◆ une équipe basée en France, elle-même scindée en trois principaux services : les services comptables, la gestion financière des propriétaires, l'administration des ventes. Les services comptables regroupent trois pôles d'activité : la comptabilité fournisseurs, la comptabilité bancaire et la comptabilité générale. La Gestion Financière des propriétaires a évolué et regroupe désormais (octobre 2014) au sein d'une même Direction les Services de Copropriété et Multipropriété, la gestion de la Base de données (baux, propriétaires), les relations financières avec les propriétaires et copropriétaires, le service des loyers (quittancement et paiement des loyers). Cette Direction assure également la gestion du stock des unités d'hébergement à commercialiser par le Tourisme France. L'administration des ventes est en charge de la facturation, de l'encaissement, des relances, de la gestion des comptes clients, de la prévention et de gestion des risques clients, de la gestion des litiges et des remboursements, et ce, pour les clientèles directes (*call centers*, Internet...) et indirectes (tour-opérateurs, agences de voyages, Comités d'Entreprise...). L'administration des ventes est également en charge de la comptabilité des ventes réalisées sur sites (gestion des caisses recettes et de la relance) ;
- ◆ une équipe basée aux Pays-Bas, à Kempervennen, en charge des activités Center Parcs de la zone Belgique, Pays-Bas et Allemagne. Les activités de Center Parcs en France sont désormais gérées par l'équipe basée en France.

*Immobilier*

L'organisation de la Direction des Comptabilités et de la Direction Financière Opérationnelle permet à chaque Directeur de Programme et Responsable de Service d'avoir un interlocuteur sur son périmètre de responsabilité.

L'outil comptable est SAP pour l'ensemble du Groupe.

**Les missions des services financiers du Groupe**

**L'Audit Interne Groupe**

L'Audit Interne Groupe anime et coordonne l'ensemble des missions d'audit à réaliser dans le cadre du programme d'audit annuel de chaque exercice. Les missions et thèmes abordés peuvent concerner l'ensemble des métiers et filiales du Groupe.

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

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

- ◆ la fiabilisation du chiffre d'affaires généré sur site et son optimisation. Il est vérifié que les prestations effectivement délivrées sont bien facturées. Le respect des conditions tarifaires et la justification des éventuelles réductions accordées font également l'objet de vérifications. Enfin, les suppressions de chiffre d'affaires ainsi que les remboursements sont tracés et analysés ;
- ◆ la sécurité des biens et des valeurs. À ce titre l'audit réalisé s'assure notamment de la sécurisation des caisses et des dépôts de garantie conservés sur sites. L'exhaustivité et la régularité des remises en banque sont également vérifiées ;
- ◆ le recouvrement et le niveau des encours clients. Afin de s'assurer d'un recouvrement optimal, de nombreux points sont examinés : établissement et application stricte des contrats normés pour les groupes et séminaires, relance des débiteurs selon les délais impartis, collecte des dépôts de garantie, bon enregistrement des adresses clients ;
- ◆ le flux des achats ; référencement des fournisseurs dans le cadre de la politique commune d'achats Groupe, application de cette dernière. La validation des bons de commandes, des bons de réception et des bons à payer fait aussi l'objet d'une attention particulière lors de ces audits.

Le choix des sites contrôlés est établi par l'Audit Interne Groupe au vu de la typologie du site (un village présente plus de risques qu'une résidence de petite taille), de demandes spécifiques de la Direction Générale, mais aussi de façon aléatoire. Les villages Center Parcs font l'objet d'un programme renforcé compte tenu de leur volume d'activité unitaire : réalisation d'un audit complet tous les deux ans suivi d'un

ré-Audit dans les six mois, ainsi que d'une « visite mystère » menée par l'Audit Interne Groupe ou le cas échéant par une société spécialisée ; ces visites peuvent avoir un caractère préventif ou être suscitées par des suspicions de fraude.

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

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

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

**La Direction Financière Opérationnelle**

La mission de la Direction Financière Opérationnelle est l'animation et la mesure de la performance économique des différents métiers du Groupe. Elle décline les objectifs économiques du Groupe et de chacune des activités, contrôle et mesure leur réalisation *via* le reporting et la proposition d'actions correctrices. Elle est en charge du processus budgétaire, des prévisions d'activité et des résultats d'exploitation à moyen terme. D'une manière générale, la Direction Financière Opérationnelle assiste les opérationnels sur tous les sujets financiers : simulations, chiffrages (politique tarifaire, actions spécifiques...) et assure la synthèse financière de la performance économique du Groupe. Elle participe aux *Business Reviews* mensuelles du pôle Tourisme, qui réunissent, outre la Direction Générale du Groupe (puis depuis fin octobre 2014, la Direction Générale du pôle Tourisme), la DGAF, la Direction Financière Opérationnelle, les *Business Lines*, la Direction Générale des Ventes.

Elle est également interrogée sur des problématiques de développement, en France et à l'international (*business plans*, simulations financières de rentabilité de nouveaux programmes immobiliers ou de rénovation), de renouvellement et de nouvelles formules de baux ou encore de réorganisation et d'optimisation des activités opérationnelles.

Enfin la Direction Financière Opérationnelle participe de manière active à la conception et à la mise en place des nouveaux outils de front et de back-office.

**La Direction des Comptabilités**

La comptabilité est le garant de la bonne application des règles comptables au sein du Groupe. Un système de contrôle de la production de l'information comptable est mis en place, en relation étroite avec le contrôle de gestion, au niveau de chaque « palier organisationnel ». Les contrôles sont effectués au niveau de chaque résidence/village, puis au niveau de chaque région de regroupement ; un contrôle est également effectué par les services centraux du siège qui consolident ces données au niveau de chaque entité juridique, puis par pays d'implantation.

Ces contrôles sont complétés par des contrôles de nature transversale sur les principales fonctions comptables (chiffre d'affaires, trésorerie, fournisseurs, loyers...).

Au-delà de son rôle de production de comptes, la comptabilité intervient en support des opérationnels pour la fourniture d'information financière, participe à la mise en place d'outils informatiques administratifs et commerciaux.

Des comptes par entité sont établis trimestriellement, ce qui permet de fiabiliser les données de gestion. Notons que pour les villages de Center Parcs, les comptes sont arrêtés mensuellement.

La Direction Financière Opérationnelle et la Direction des Comptabilités assurent conjointement la planification et l'organisation des processus de clôture. À ce titre, elles émettent des notes de procédures et définissent un planning détaillé. Elles animent un point hebdomadaire sur la clôture et valident au fur et à mesure les informations issues de la comptabilité. Enfin, elles sont en charge de l'analyse globale des comptes par rapport au dernier estimé et au budget.

### Le système de reporting

Le suivi et la maîtrise des opérations s'appuient sur un *business plan* moyen terme, un processus de construction budgétaire, des 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 reprises et rénovations d'actifs, des évolutions tarifaires et des prévisions d'occupation touristiques. La première année de ce *business plan* permet de définir fin juillet un cadrage budgétaire pour l'exercice suivant.

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

- ◆ le prébudget permet pour la partie immobilière d'identifier les programmes et les marges correspondantes et pour la partie touristique d'estimer le chiffre d'affaires par saison et par marque à partir de l'évolution de l'offre et la stratégie commerciale et les charges opérationnelles (publicité, personnel, loyers...) selon les

hypothèses de politique de distribution, de plans d'investissements, de politique salariale, d'indices... ;

- ◆ le cadrage affine les hypothèses du prébudget en particulier pour l'ensemble des structures de personnel et sur les activités touristiques par une validation des exploitants des objectifs commerciaux, des charges variables et des sources de revenus additionnels de chaque site ;
- ◆ le budget, finalisé au mois de septembre, consolide toutes les hypothèses validées pour chaque programme immobilier et pour les sites en exploitation. Approuvé par le CDG, il est mensualisé pour servir de référence au reporting du Groupe et est communiqué à chacune des entités opérationnelles.

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

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

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

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, ÉTABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ PIERRE ET VACANCES

## Exercice clos le 30 septembre 2014

Aux actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de la société Pierre et Vacances et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre Société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 30 septembre 2014.

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

Il nous appartient :

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

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

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

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

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

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

## Autres informations

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

Paris et Paris-La Défense, le 19 janvier 2015

### Les Commissaires aux Comptes

AACE ÎLE-DE-FRANCE  
Membre français de Grant Thornton International  
Michel Riguelle

ERNST & YOUNG et Autres  
Bruno Bizet

Cette page est laissée intentionnellement blanche



# RÉSOLUTIONS PRÉSENTÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE

|   |            |
|---|------------|
| <b>RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE PROJET DE RÉSOLUTIONS</b>                                 | <b>224</b> |
| Rapport du Conseil sur le projet de résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire      | 224        |
| Rapport du Conseil sur le projet de résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire | 228        |
| <b>TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE<br/>DU 5 MARS 2015</b>                  | <b>229</b> |
| De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle   | 229        |
| De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire   | 231        |



# RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE PROJET DE RÉSOLUTIONS

## RAPPORT DU CONSEIL SUR LE PROJET DE RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

### APPROBATION DES COMPTES

Il est demandé à l'Assemblée d'approuver les comptes consolidés et les comptes sociaux de l'exercice 2013/2014 qui lui ont été présentés dans ce document et au cours de l'Assemblée Générale du 5 mars 2015.

### AFFECTATION DES RÉSULTATS

Déduction faite de toutes charges et de tous impôts et amortissements, les comptes sociaux font ressortir un bénéfice net comptable de 30 309 386,47 euros.

Il est proposé d'affecter ce bénéfice en totalité au poste report à nouveau.

Après cette affectation, les capitaux propres au 30 septembre 2014 seront répartis de la façon suivante :

|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| ◆ capital social        | 88 215 510,00 euros         |
| ◆ primes d'émission     | 8 635 020,43 euros          |
| ◆ primes de fusion      | 55 912,36 euros             |
| ◆ réserve légale        | 8 821 551,00 euros          |
| ◆ autres réserves       | 2 308 431,46 euros          |
| ◆ report à nouveau      | 495 507 875,31 euros        |
| <b>Soit un total de</b> | <b>603 544 300,56 euros</b> |

### RAPPEL DES DIVIDENDES ANTÉRIEUREMENT DISTRIBUÉS

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les dividendes distribués, par action, au titre des trois précédents exercices, ont été les suivants :

| Exercice  | Nombre d'actions <sup>(1)</sup> | Valeur nominale (en euros) | Montant distribution (en euros) | Dividende net par action (en euros) | Distribution éligible à l'abattement prévu à l'article L. 158-3-2 du CGI (en euros) |
|-----------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| 2012/2013 | 8 448 844                       | 10                         | /                               | /                                   | /   |
| 2011/2012 | 8 453 568                       | 10                         | /                               | /                                   | /   |
| 2010/2011 | 8 517 904                       | 10                         | 5 962 532,80                    | 0,70                                | 5 962 532,80  |

(1) Nombre d'actions éligibles aux dividendes de l'exercice.

## 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, les dépenses non déductibles au regard de l'article 39-4 du même Code.

## ACQUISITIONS ET CESSIONS DE FILIALES ET PARTICIPATIONS

---

Le tableau des filiales et participations est annexé au bilan.

Concernant ces filiales et participations, sont plus particulièrement à noter les informations suivantes :

### Prises de participation significatives

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pas pris de participation.

### Cessions de participation significatives

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a cédé la participation suivante :

En date du 5 septembre 2014, Pierre et Vacances a cédé au profit de PV Senioriales Promotion et Commercialisation 904 actions (soit 100 % du capital) de Pierre et Vacances Investissement XXXXV (renommée PV Senioriales Gestion Immobilière), moyennant le prix de 1 euro.

### Prises et cessions de participation significatives depuis la clôture de l'exercice

Néant.

4

## CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

---

### Convention article L. 225-38 du Code de commerce

Néant.

### Convention article L. 225-42 du Code de commerce

Néant.

## JETONS DE PRÉSENCE

---

Il est proposé à l'Assemblée d'approuver, au titre des jetons de présence à allouer aux membres du Conseil d'Administration, un montant de 180 000 euros pour l'exercice 2014/2015, le Conseil répartissant librement entre ses membres les jetons de présence.

## AVIS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA RÉMUNÉRATION DUE OU ATTRIBUÉE AU TITRE DE L'EXERCICE 2013/2014 À CHAQUE DIRIGEANT MANDATAIRE SOCIAL DE LA SOCIÉTÉ

Conformément au Code AFEP-MEDEF dernièrement révisé en juin 2013 auquel la Société se réfère, sont soumis à l'avis des actionnaires les éléments suivants de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013/2014 à chaque dirigeant mandataire social.

### Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013/2014 à Monsieur Gérard Brémond (Président du Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé et Président-Directeur Général depuis le 20 octobre 2014), soumis à l'avis des actionnaires

| Éléments de rémunération  | Montants<br>(en euros) | Commentaires   |
|---------------------------|------------------------|--|
| Rémunération fixe         | 500 000                | Pas d'évolution par rapport à l'exercice précédent   |
| Rémunération variable     | 90 000                 | Pas d'évolution par rapport à l'exercice précédent<br>Prime équivalente à 18 % de la rémunération fixe |
| Avantages de toute nature | 3 602                  | Véhicule de fonction   |

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

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

### Éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013/2014 à Madame Françoise Gri (Directrice Générale au cours de l'exercice écoulé et jusqu'au 20 octobre 2014), soumis à l'avis des actionnaires

| Éléments de rémunération   | Montants<br>(en euros) | Commentaires   |
|--|------------------------|--|
| Rémunération fixe  | 500 000                | Pas d'évolution de la base annuelle par rapport à l'exercice précédent |
| Rémunération variable  | -                      | Pas de rémunération variable au titre de l'exercice                    |
| Options d'action, actions de performance ou tout autre élément de rémunération de long terme | -                      | Pas d'attribution sur l'exercice                                       |
| Avantages de toute nature  | 4 582                  | Véhicule de fonction   |

Par ailleurs, il convient de noter que Madame Françoise Gri ne bénéficiait pas, au titre de son mandat de Directrice Générale de la Société, des éléments de rémunération suivants : rémunération variable différée, rémunération variable pluriannuelle, rémunération exceptionnelle, jetons de présence, engagement d'indemnité de cessation de fonction,

indemnité de non-concurrence, régime de retraite supplémentaire. A titre informatif, suite à l'arrêt de ses fonctions de dirigeant mandataire social de la SA S.I.T.I. et de Pierre et Vacances SA, une indemnité de rupture d'un montant de 300 000 euros bruts a été octroyée à Françoise Gri post-clôture de l'exercice 2013/2014.

## RATIFICATION DE LA COOPTATION D'UN ADMINISTRATEUR

Il est indiqué à l'Assemblée la nomination, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 2 décembre 2014, aux fonctions d'administrateur, de Madame Martine Balouka-Vallette en remplacement de Madame Françoise Gri, démissionnaire.

En application des dispositions légales et statutaires, il est demandé à l'Assemblée de bien vouloir ratifier cette nomination.

Les informations relatives aux mandats exercés dans d'autres sociétés (hors Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs) par Madame Martine Balouka-Vallette figurent en page 206 du présent document de référence.

## PROGRAMME DE RACHAT PAR LA SOCIÉTÉ DE SES PROPRES ACTIONS

L'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 13 mars 2014 étant valable jusqu'au 13 septembre 2015, 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 13 mars 2014 à la Société pour opérer sur ses propres actions.

Les principales caractéristiques de ce nouveau programme de rachat d'actions sont les suivantes :

### Part du capital détenu par la Société et répartition par objectifs des titres de capital détenus par la Société

À la date du 31 décembre 2014, la Société détient 372 130 actions propres, soit 4,22 % du capital :

- ◆ 4 147 actions au titre du contrat de liquidité Natixis ;
- ◆ 26 000 actions ont été affectées au plan d'options d'achat du 26 septembre 2005 ;
- ◆ 11 500 actions ont été affectées au plan d'options d'achat du 21 juillet 2006 ;
- ◆ 46 875 actions ont été affectées au plan d'options d'achat du 9 janvier 2007 ;
- ◆ 38 375 actions ont été affectées au plan d'options d'achat du 7 janvier 2008 ;
- ◆ 5 000 actions ont été affectées au plan d'options d'achat du 12 janvier 2009 ;
- ◆ 144 500 actions ont été affectées au plan d'options d'achat du 3 mars 2011 ;
- ◆ 95 733 actions ont été affectées au plan d'attribution d'actions gratuites du 28 mai 2013.

### Objectifs du programme de rachat

Les actions achetées pourront être utilisées par ordre de priorité décroissante 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.

### Part maximale du capital, nombre maximal et caractéristique des titres que la Société se propose d'acquérir et prix maximum d'achat

Pierre et Vacances aura la faculté d'acquérir 10 % de son capital, soit à la date du 31 décembre 2014, 882 155 actions de 10 euros de valeur nominale chacune. Compte tenu des 372 130 actions propres déjà détenues au 31 décembre 2014, le nombre maximum d'actions susceptibles d'être acquises dans le cadre de ce programme de rachat est donc de 510 025, correspondant à un investissement maximal théorique de 35 701 750 euros sur la base du prix maximum d'achat de 70 euros prévu dans la 9<sup>e</sup> résolution soumise au vote de l'Assemblée Générale du 5 mars 2015. Il est toutefois rappelé que le programme de rachats ayant pour objet principal la régularisation du cours de l'action, cet investissement maximum ne devrait pas être atteint.

### Durée du programme de rachat

18 mois à compter de l'approbation de l'Assemblée Générale Mixte du 5 mars 2015, soit jusqu'au 5 septembre 2016.

## RAPPORT DU CONSEIL SUR LE PROJET DE RÉSOLUTIONS DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

### AUTORISATION À DONNER AU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'EFFET D'ANNULER LES ACTIONS RACHETÉES EN APPLICATION DU PROGRAMME DE RACHAT D'ACTIONS

---

Par la 9<sup>e</sup> résolution décrite ci-dessus, il est proposé à l'Assemblée Générale d'autoriser le Conseil d'Administration, en application des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce, à acheter des actions de la Société dans la limite de 10 % du capital.

Parmi les objectifs poursuivis figure celui d'annuler éventuellement les actions ainsi acquises. En conséquence votre Conseil, par la 10<sup>e</sup> résolution, sollicite l'autorisation de réduire le capital social pour

annuler, dans la limite légale de 10 % du capital, tout ou partie des actions ainsi acquises par la Société dans le cadre du programme de rachat d'actions susmentionné. L'autorisation sollicitée, qui serait donnée pour une durée de 18 mois à compter du jour de l'Assemblée Générale, remplacerait celle de même nature accordée par l'Assemblée Générale du 13 mars 2014.

### MODIFICATIONS À APPORTER AUX STATUTS DE LA SOCIÉTÉ

---

Il est proposé à l'Assemblée Générale :

- ◆ dans les 11<sup>e</sup> et 12<sup>e</sup> résolutions : de modifier les articles 1, 6, 14, 15, 16, 18 et 21 des statuts, afin de (i) supprimer les mentions relatives au décret du 23 mars 1967 et (ii) les mentions relatives au « Nouveau Code de commerce » ;
- ◆ dans la 13<sup>e</sup> résolution : de modifier l'article 8 des statuts relatif aux franchissements de seuils statutaires afin de prévoir un régime et des modalités de déclaration similaires au régime de déclaration des franchissements de seuils légaux ;
- ◆ dans la 14<sup>e</sup> résolution : de modifier l'article 11 des statuts pour fixer à 85 ans la limite d'âge pour l'exercice des fonctions de Président du Conseil d'Administration ;
- ◆ dans la 15<sup>e</sup> résolution : de modifier l'article 14 des statuts pour le mettre en conformité avec les dispositions de l'article L. 225-38 du Code de commerce ;
- ◆ dans la 16<sup>e</sup> résolution : de modifier l'article 16 des statuts afin de le mettre en harmonie avec les nouvelles dispositions relatives à la date d'enregistrement à laquelle est appréciée la qualité d'actionnaire permettant de participer aux Assemblées Générales (*record date*).

# TEXTE DES RÉSOLUTIONS PROPOSÉES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 5 MARS 2015

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE

(Le vote de ces résolutions a lieu aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Ordinaires)

### PREMIÈRE RÉSOLUTION

(Approbation des comptes sociaux de l'exercice clos le 30 septembre 2014)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur l'exercice clos le 30 septembre 2014, approuve les comptes sociaux

annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### DEUXIÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 30 septembre 2014)

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice, se traduisant par un bénéfice net de 30 309 386,47 euros, en totalité au poste report à nouveau.

L'Assemblée Générale prend acte de ce que les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices, ont été les suivantes :

| Exercice  | Nombre d'actions <sup>(1)</sup> | Valeur nominale (en euros) | Montant distribution (en euros) | Dividende net par action (en euros) | Distribution éligible à l'abattement prévu à l'article L. 158-3-2 du CGI (en euros) |
|-----------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|---|
| 2012/2013 | 8 448 844                       | 10                         | /                               | /                                   | /   |
| 2011/2012 | 8 453 568                       | 10                         | /                               | /                                   | /   |
| 2010/2011 | 8 517 904                       | 10                         | 5 962 532,80                    | 0,70                                | 5 962 532,80  |

(1) Nombre d'actions éligibles aux dividendes de l'exercice.

### TROISIÈME RÉSOLUTION

(Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 30 septembre 2014)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil d'Administration et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés au 30 septembre 2014, approuve les comptes consolidés annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Lesdits comptes consolidés au 30 septembre 2014 font apparaître un chiffre d'affaires consolidé de 1 415,4 millions d'euros et une perte nette consolidée par du groupe de -23 294 milliers d'euros.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

---

*(Fixation du montant des jetons de présence)*

L'Assemblée Générale fixe le montant des jetons de présence à répartir entre les administrateurs pour l'exercice en cours à 180 000 euros.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

---

*(Approbation des conventions et engagements réglementés visés par les articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce)*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés visés aux articles L. 225-38 et suivants du Code de

commerce, prend acte qu'aucune convention nouvelle n'a été conclue au cours de l'exercice écoulé et que deux conventions conclues et autorisées antérieurement se sont poursuivies.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

---

*(Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013/2014 à Monsieur Gérard Brémond, Président du Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé et Président-Directeur Général depuis le 20 octobre 2014)*

L'Assemblée Générale émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013/2014 à

Monsieur Gérard Brémond (Président du Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé et Président-Directeur Général depuis le 20 octobre 2014), tels que figurant dans le document de référence 2013/2014 (pages 165 et 166) et rappelés dans le rapport du Conseil d'Administration inclus dans la brochure de convocation.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

---

*(Avis sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013/2014 à Madame Françoise Gri, Directrice Générale au cours de l'exercice écoulé et jusqu'au 20 octobre 2014)*

L'Assemblée Générale émet un avis favorable sur les éléments de la rémunération due ou attribuée au titre de l'exercice 2013/2014 à

Madame Françoise Gri (Directrice Générale au cours de l'exercice écoulé et jusqu'au 20 octobre 2014), tels que figurant dans le document de référence 2013/2014 (pages 165 et 166) et rappelés dans le rapport du Conseil d'Administration inclus dans la brochure de convocation.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

---

*(Ratification de la cooptation d'un administrateur)*

L'Assemblée Générale ratifie la cooptation de Madame Martine Vallette en qualité d'administrateur, faite à titre provisoire par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 2 décembre 2014, en

remplacement de Madame Françoise Gri, pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 30 septembre 2015.

## NEUVIÈME RÉSOLUTION

---

*(Autorisation de rachat par la Société de ses propres actions)*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, autorise le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation, à opérer sur les actions de la Société, sous réserve du respect des dispositions légales et réglementaires applicables

au moment de son intervention, et notamment dans le respect des conditions et obligations posées par les dispositions des articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce et par les articles 241-1 à 241-6 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.



La Société pourra acquérir sur le marché ou hors marché ses propres actions et vendre tout ou partie des actions ainsi acquises en respectant les limites ci-dessous :

- ◆ le total des actions achetées pendant la durée du programme de rachat n'excédera pas 10 % du capital social à la date de la présente Assemblée Générale (soit, à titre indicatif 882 155 actions sur la base du capital au 31 décembre 2014) ;
- ◆ le total des actions détenues ne dépassera pas 10 % du capital social ;
- ◆ le prix unitaire d'achat ne devra pas être supérieur à 70 euros par action (hors frais d'acquisition).

En application de l'article R. 225-151 du Code de commerce, l'Assemblée Générale fixe à 61 750 850 euros le montant maximal global affecté au programme de rachat d'actions ci-dessus autorisé, correspondant à un nombre maximal de 882 155 actions acquises sur la base du prix maximal unitaire de 70 euros ci-dessus autorisé.

Étant précisé que ces opérations devront être effectuées en conformité avec les règles déterminées par le Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers concernant les conditions et périodes d'intervention sur le marché.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société de, par ordre de priorité décroissant :

- 1) animer le marché au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI ;
- 2) attribuer des actions gratuites et/ou des options d'achat d'actions aux mandataires sociaux ou aux salariés, ou 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) 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) 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) annuler des actions, sous réserve dans ce dernier cas, du vote par l'Assemblée Générale Extraordinaire d'une résolution spécifique.

L'Assemblée Générale décide que :

- ◆ l'achat des actions ainsi que la conservation, la cession ou le transfert des actions ainsi achetées pourront, selon le cas, être effectués, en une ou plusieurs fois, à tout moment, sauf en période d'offre publique, par tous moyens sur le marché ou de gré à gré, notamment par voie d'acquisition ou de cession de bloc, ou par recours à des instruments financiers dérivés (à l'exclusion des ventes de put) et à des bons, dans le respect de la réglementation en vigueur ;
- ◆ en cas d'augmentation de capital par incorporation de réserves et attribution de titres gratuits ainsi qu'en cas, soit d'une division, soit d'un regroupement de titres, les prix indiqués ci-dessus seront ajustés par un coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre de titres composant le capital avant l'opération et ce nombre après l'opération.

L'Assemblée Générale décide de donner tout pouvoir au Conseil d'Administration avec faculté de subdélégation afin :

- ◆ d'effectuer par tout moyen l'acquisition, la cession ou le transfert de ces actions, y compris par des opérations optionnelles, ou par des opérations sur instruments financiers dérivés (à l'exclusion des ventes de put) ;
- ◆ de conclure tout accord en vue notamment de la tenue des registres d'achats et de ventes d'actions, effectuer toutes déclarations auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et tout autre organisme, remplir toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire.

La présente autorisation est valable pour une durée maximum de 18 mois à compter de ce jour et met fin, avec effet immédiat, pour la fraction non utilisée, à l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 13 mars 2014.

4

## DE LA COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(Le vote de ces résolutions a lieu aux conditions de quorum et de majorité prévues pour les Assemblées Générales Extraordinaires)

### DIXIÈME RÉSOLUTION

(Autorisation donnée au Conseil d'Administration de réduire le capital social par annulation des actions rachetées en application du programme de rachat d'actions)

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux Comptes :

- ◆ autorise le Conseil d'Administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital, les actions que la Société pourra détenir par suite des rachats

réalisés en application de la neuvième résolution de la présente Assemblée, et des rachats effectués à ce jour le cas échéant, et à réduire le capital social à due concurrence, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;

- ◆ fixe à dix-huit mois, à compter de la présente Assemblée, la durée de validité de la présente autorisation ;

- ◆ donne au Conseil d'Administration avec faculté de délégation tous pouvoirs pour réaliser les opérations nécessaires à de telles annulations et aux réductions corrélatives du capital social, de modifier en conséquence les statuts de la Société et accomplir toutes les formalités requises.

La présente autorisation annule et remplace l'autorisation précédente donnée par l'Assemblée Générale du 13 mars 2014.

## ONZIÈME RÉSOLUTION

*(Mise en conformité des statuts : codification du décret du 23 mars 1967)*

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide de supprimer dans les statuts (i) toutes les mentions relatives au décret n° 67-236 du 23 mars

1967 pour les remplacer par les articles correspondants du Code de commerce et (ii) toutes les mentions relatives au « Nouveau Code de commerce » pour les remplacer par le Code de commerce.

## DOUZIÈME RÉSOLUTION

*(Modification corrélative des articles 1, 6, 14, 15, 16, 18 et 21 des statuts)*

L'Assemblée Générale Extraordinaire, en conséquence de la résolution qui précède, décide de modifier les articles 1, 6, 14, 15, 16, 18 et 21 des statuts qui seront désormais rédigés comme suit :

L'article 1 est rédigé comme suit : « La société Pierre et Vacances est une société anonyme régie par les lois et règlements en vigueur ainsi que par les présents statuts ».

Dans l'article 6, les mentions « Nouveau Code de commerce » sont remplacées par « Code de commerce ».

Le troisième alinéa de l'article 6.2 est rédigé comme suit : « La décision adoptée par l'Assemblée devra être rendue publique, conformément aux dispositions des articles L. 225-248 et R. 225-166 du Code de commerce ».

Dans l'article 6, la mention « Nouveau Code de commerce » est remplacée par « Code de commerce ».

Dans l'article 14, la mention de l'article 92 du décret du 23 mars 1967 est remplacée par celle de l'article R. 225-31 du Code de commerce.

Dans le septième alinéa de l'article 15, la mention de l'article L. 225-230 du Nouveau Code de commerce est remplacée par celle de l'article L. 823- 6 du Code de commerce.

Dans le huitième alinéa de l'article 15, la mention « Nouveau Code de commerce » est remplacée par « Code de commerce ».

Dans l'avant-dernier alinéa de l'article 15, la mention « (notamment articles L. 225-26, L. 225-103, L. 225-135, L. 225-204, L. 225-244, L. 232- 6, L. 236-10 et L. 236-16 du Nouveau Code de commerce) » est remplacée par « (notamment articles L. 225-26, L. 225-103, L. 225-135, L. 225-204 et L. 225-244 du Code de commerce) ».

Dans l'article 16.2, la mention de l'article 194 du décret du 23 mars 1967 est remplacée par celle de l'article R. 225-162 du Code de commerce.

Dans l'article 16.3, la mention des articles 128 et 131 du décret du 23 mars 1967 est remplacée par celle des articles R. 225- 71 et R. 225- 74 du Code de commerce et la mention des articles 129 ou 130 du décret du 23 mars 1967 est remplacée par celle de l'article R. 225- 73 du Code de commerce.

Dans l'article 18, la mention « Nouveau Code de commerce » est remplacée par « Code de commerce ».

Dans l'article 21, la mention « Nouveau Code de commerce » est remplacée par « Code de commerce ».

## TREIZIÈME RÉSOLUTION

*(Modification de l'article 8 des statuts)*

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide de remplacer les deux alinéas du paragraphe « Franchissement de seuil » de l'article 8 des statuts par les trois alinéas suivants :

« Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital ou des droits de vote, 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 le 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 prévues 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. »

« Tout actionnaire dont la participation en capital et/ou en droits de vote dans la Société devient inférieure à l'un des seuils susvisés est également tenu d'en informer la Société dans le même délai et selon les mêmes formes. »

## QUATORZIÈME RÉSOLUTION

*(Modification de l'article 11 des statuts)*

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier le deuxième alinéa de l'article 11 des statuts pour le rédiger comme suit :

« Le Président est toujours rééligible. Il pourra continuer à exercer ses fonctions jusqu'à l'âge de 85 ans. Passé cette limite, il sera réputé démissionnaire d'office. Le Directeur Général est soumis à la même limite d'âge que le Président. »

## QUINZIÈME RÉSOLUTION

*(Modification de l'article 14 des statuts)*

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier le premier alinéa de l'article 14 des statuts pour le rédiger comme suit :

« Toute convention intervenant directement ou par personne interposée entre la société et son Directeur Général, l'un de ses

Directeurs Généraux Délégués, l'un de ses administrateurs, l'un de ses actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % ou, s'il s'agit d'une société actionnaire, la société la contrôlant au sens de l'article L. 233-3 du Code de Commerce, doit être soumise à l'autorisation préalable du Conseil d'Administration. »

## SEIZIÈME RÉSOLUTION

*(Modification de l'article 16 des statuts)*

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport du Conseil d'Administration, décide de modifier le premier alinéa de l'article 16.5 des statuts pour le rédiger comme suit :

« Tout actionnaire, quel que soit le nombre de titres qu'il possède, peut participer, personnellement ou par mandataire, aux Assemblées Générales dans les conditions prévues par la loi. Le droit de participer aux Assemblées Générales est subordonné à l'enregistrement

comptable des titres deux (2) jours ouvrés avant la date de l'Assemblée Générale à zéro heure, heure de Paris, soit dans les comptes de titres nominatifs tenus par la Société, soit dans les comptes titres au porteur tenus par l'intermédiaire habilité. Dans le cas des titres au porteur, l'enregistrement comptable des titres est constaté par une attestation de participation délivrée par l'intermédiaire habilité. »

Cette page est laissée intentionnellement blanche

# ANNEXES

|  |            |
|--|------------|
| <b>RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTRÔLE DES COMPTES</b>                     | <b>236</b> |
| Nom de la personne assumant la responsabilité du document de référence         | 236        |
| Attestation de la personne assumant la responsabilité du document de référence | 236        |
| Commissaires aux Comptes   | 237        |
| <b>HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RÉSEAU</b>   | <b>238</b> |
| <b>INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE</b>                                     | <b>239</b> |
| <b>DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL</b>   | <b>240</b> |
| <b>TABLES DE CONCORDANCE</b>   | <b>241</b> |



# RESPONSABLES DU DOCUMENT ET DU CONTRÔLE DES COMPTES

## NOM DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

Gérard BRÉMOND, Président-Directeur Général.

Ces informations sont communiquées sous la seule responsabilité des dirigeants de la Société.

## ATTESTATION DE LA PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITÉ DU DOCUMENT DE RÉFÉRENCE

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et le rapport de gestion figurant en pages 30 et suivantes présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Les comptes consolidés au 30 septembre 2014 présentés dans le chapitre 1 du présent document de référence ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux figurant au même chapitre qui contient une observation sur le changement de méthode comptable intervenu depuis la précédente clôture résultant de l'application des amendements de la norme IAS 19 « Avantages au personnel ».

Par ailleurs, les comptes consolidés au 30 septembre 2013 ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux qui contient une observation sur le changement de méthode de présentation comptable relatif au reclassement des honoraires de commercialisation des projets immobiliers d'actifs circulants à stocks.

J'ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble du document de référence.

Paris, le 20 janvier 2015

**Gérard BRÉMOND,**  
Président-Directeur Général

## COMMISSAIRES AUX COMPTES

### Titulaires :

#### **ERNST & YOUNG & Autres**

Bruno BIZET

1/2 place des Saisons – 92 400 COURBEVOIE-PARIS-LA DÉFENSE 1

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 29 mai 1990

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 18 février 2010

#### **AACE – Île-de-France – Membre Français de Grant Thornton International**

Michel RIGUELLE

100, rue de Courcelles – 75107 PARIS

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 3 octobre 1988

Renouvelé pour 6 exercices par l'Assemblée Générale du 18 février 2010

### Suppléants :

#### **AUDITEX**

1/2 place des Saisons – 92 400 COURBEVOIE-PARIS-LA DÉFENSE 1

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 28 février 2013

#### **GRANT THORNTON**

100, rue de Courcelles – 75107 PARIS

Nommé pour la première fois par l'Assemblée Générale du 28 février 2013

# HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RÉSEAU

|  | Ernst & Young & Autres |              |              |              | AACE – Île-de-France |            |              |              |
|--|------------------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|------------|--------------|--------------|
|  | Montant                |              | %            |              | Montant              |            | %            |              |
|  | 2013/2014              | 2012/2013    | 2013/2014    | 2012/2013    | 2013/2014            | 2012/2013  | 2013/2014    | 2012/2013    |
| <i>(en milliers d'euros)</i>   |                        |              |              |              |                      |            |              |              |
| <b>Audit</b>   |                        |              |              |              |                      |            |              |              |
| Commissariat aux Comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés      | 1 357                  | 1 510        | 65 %         | 67 %         | 373                  | 392        | 94 %         | 91 %         |
| Émetteur   | 324                    | 408          | 15 %         | 18 %         | 147                  | 189        | 37 %         | 48 %         |
| Filiales intégrées globalement   | 1 033                  | 1 102        | 80 %         | 49 %         | 226                  | 203        | 57 %         | 52 %         |
| Autres diligences et prestations directement liées à la mission du Commissaire aux Comptes | 177                    | 69           | 8 %          | 4 %          | 23                   | 38         | 6 %          | 9 %          |
| Émetteur   | 107                    | 0            | 5 %          |              | 15                   |            | 4 %          |              |
| Filiales intégrées globalement   | 70                     | 69           | 3 %          | 4 %          | 8                    | 38         | 2 %          | 9 %          |
| <b>SOUS-TOTAL</b>  | <b>1 534</b>           | <b>1 579</b> | <b>73 %</b>  | <b>71 %</b>  | <b>396</b>           | <b>430</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |
| <b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>       |                        |              |              |              |                      |            |              |              |
| Juridique, fiscal, social  | 566                    | 657          | 27 %         | 29 %         |                      |            |              |              |
| Autres (à préciser si > 10 % des honoraires d'audit)                                       |                        |              |              |              |                      |            |              |              |
| <b>SOUS-TOTAL</b>  | <b>566</b>             | <b>657</b>   | <b>27 %</b>  | <b>29 %</b>  |                      |            |              |              |
| <b>TOTAL</b>   | <b>2 100</b>           | <b>2 236</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> | <b>396</b>           | <b>430</b> | <b>100 %</b> | <b>100 %</b> |

Les comptes annuels et consolidés du sous-groupe Center Parcs Europe des exercices 2013/2014 et 2012/2013 ont été audités par les cabinets membres du réseau Ernst & Young aux Pays-Bas, en Allemagne et en Belgique, et par Ernst & Young & Autres en France.

Par ailleurs, les honoraires relatifs aux prestations de nature fiscale concernent les travaux de revue conduits en 2013/2014 par les cabinets membres du réseau Ernst & Young aux Pays-Bas principalement dans le cadre de diverses opérations de restructurations.



# INFORMATIONS INCLUSES PAR RÉFÉRENCE

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- ◆ les comptes consolidés et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 72 à 136 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2012/2013 enregistré auprès de l'AMF en date du 15 janvier 2014 sous le numéro D. 14- 0017 ;
- ◆ les comptes consolidés et les rapports d'audit correspondants figurants aux pages 40 à 104 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2011/2012 enregistré auprès de l'AMF en date du 23 janvier 2013 sous le numéro D.13- 0022 ;
- ◆ le rapport de gestion du Groupe figurant aux pages 26 à 68 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2012/2013 enregistré auprès de l'AMF en date du 15 janvier 2014 sous le numéro D. 14- 0017 ;
- ◆ le rapport de gestion du Groupe figurant aux pages 4 à 39 (rapport financier) du document de référence de l'exercice 2011/2012 enregistré auprès de l'AMF en date du 23 janvier 2013 sous le numéro D.13- 0022 ;
- ◆ les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du document de référence.

# DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL

La liste des informations <sup>(27)</sup> publiées ou rendues publiques par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au cours des douze derniers mois, en application de l'article L. 451-1-1 du Code monétaire et financier et de l'article 222-7 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, est la suivante :

## Résultats financiers

- ◆ Document de référence 2012/2013 :
  - dépôt auprès de l'Autorité des Marchés Financiers le 15 janvier 2014 sous le numéro D. 14 - 0017 ;
  - avis de mise à disposition du document de référence 2012/2013, publié le 16 janvier 2014 ;
- ◆ Assemblée Générale Mixte du 13 mars 2014 :
  - avis de réunion, publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 3 février 2014 (bulletin n° 15) ;
  - avis de convocation, publié au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 24 février 2014 (bulletin n° 24) ;
  - avis de mise à disposition de documents préparatoires ;
  - résultat du vote des résolutions ;
  - comptes annuels – Attestations des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels et les comptes consolidés, publiées au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 9 avril 2014 (bulletin n° 43) ;
- ◆ Information financière :
  - 1<sup>er</sup> trimestre 2013/2014, publiée le 21 janvier 2014 ;
  - 2<sup>e</sup> trimestre 2013/2014, publiée le 16 avril 2014 ;
  - 3<sup>e</sup> trimestre 2013/2014, publiée le 17 juillet 2014 ;
  - 4<sup>e</sup> trimestre 2013/2014, publiée le 16 octobre 2014 ;
- ◆ 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2013/2014 :
  - Résultats du premier semestre de l'exercice 2013/2014, publiés le 27 mai 2014 ;
  - Rapport financier semestriel 2013/2014, publié le 31 mai 2014 ;
- ◆ Résultats annuels de l'exercice 2013/2014, publiés le 3 décembre 2014.

## Opérations sur le capital

- ◆ Émission d'ORNANE :
  - Communiqué de lancement du 4 février 2014 ;
  - Communiqué de fixation des modalités définitives du 4 février 2014 ;
  - Communiqué d'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers du 4 février 2014 ;
  - Note d'opération du 4 février 2014 ;
  - Communiqué – exercice de l'option de sur-allocation – 5 février 2014 ;
- ◆ Remboursement d'OCÉANE :
  - Communiqué de résultat de la procédure de désintéressement du 21 février 2014 ;
- ◆ Communiqué de refinancement le 14 février 2014 ;
- ◆ Bilan semestriel du contrat de liquidité :
  - au 31 décembre 2013, publié le 8 janvier 2014 ;
  - au 30 juin 2014, publié le 8 juillet 2014 ;
- ◆ Déclarations mensuelles du nombre d'actions et de droits sur 2013 au 31 décembre, sur 2014 au 31 janvier, 28 février, 31 mars, 30 avril, 31 mai, 30 juin, 31 juillet, 31 août, 31 octobre, 30 novembre et 31 décembre.

## Autres informations

- ◆ « Villages Nature finalise le financement de sa première tranche de développement » publié le 25 mai 2014 ;
- ◆ « Communiqué de gouvernance » publié le 21 octobre 2014 ;
- ◆ « Partenariat Beijing Capital Land et Pierre & Vacances-Center Parcs » publié le 4 décembre 2014.

(27) Informations disponibles sur le site Internet de la société Pierre et Vacances à l'adresse <http://groupepvc.com> et au BALO.

# TABLES DE CONCORDANCE

## Table de concordance du document de référence

| N°        | Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004  | Rapport d'activité | Rapport Financier Annuel  |
|-----------|--|--------------------|---------------------------|
|           |  | PAGES              | PAGES                     |
| <b>1.</b> | <b>Personnes responsables</b>  |                    | <b>236</b>                |
| <b>2.</b> | <b>Contrôleurs légaux des comptes</b>  |                    | <b>237</b>                |
| <b>3.</b> | <b>Informations financières sélectionnées</b>  |                    |                           |
| 3.1.      | Informations financières historiques   |                    | n/a                       |
| 3.2.      | Informations financières intermédiaires  |                    | n/a                       |
| <b>4.</b> | <b>Facteurs de risques</b>   |                    | <b>48-53</b>              |
| <b>5.</b> | <b>Informations concernant l'émetteur</b>  |                    |                           |
| 5.1.      | Histoire et évolution de la Société  |                    | 31-32 ; 146-149           |
| 5.1.1.    | <i>Raison sociale et nom commercial de l'émetteur</i>  |                    | 146                       |
| 5.1.2.    | <i>Lieu et numéro d'enregistrement</i>   |                    | 146                       |
| 5.1.3.    | <i>Date de constitution et durée de vie</i>  |                    | 146                       |
| 5.1.4.    | <i>Siège social et forme juridique</i>   |                    | 146                       |
| 5.1.5.    | <i>Événements importants dans le développement de l'activité</i>   | 3, 18-24           | 31-32 ; 146-149           |
| 5.2.      | Investissements  |                    | 44-45 ; 105-109 ; 114-115 |
| 5.2.1.    | <i>Principaux investissements réalisés par l'émetteur durant chaque exercice de la période couverte par les informations financières historiques</i>                                     |                    | 44-45 ; 105-109 ; 114-115 |
| 5.2.2.    | <i>Principaux investissements en cours, distribution géographique de ces investissements (sur le territoire national et à l'étranger) et méthode de financement (interne ou externe)</i> |                    | n/a                       |
| 5.2.3.    | <i>Renseignements concernant les principaux investissements que compte réaliser l'émetteur à l'avenir et pour lesquels ses organes de direction ont déjà pris des engagements fermes</i> |                    | n/a                       |
| <b>6.</b> | <b>Aperçu des activités</b>  |                    |                           |
| 6.1.      | Principales activités  | 4-5                | 32-42                     |
| 6.2.      | Principaux marchés   |                    | 54                        |
| 6.3.      | Événements exceptionnels   |                    | n/a                       |
| 6.4.      | Degré de dépendance aux brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers ou de nouveaux procédés de fabrication  |                    | n/a                       |
| 6.5.      | Position concurrentielle   |                    | 54                        |
| <b>7.</b> | <b>Organigramme</b>  |                    |                           |
| 7.1.      | Description sommaire du Groupe   | 4-5                | 150-151                   |
| 7.2.      | Liste des filiales importantes   |                    | 196-197                   |
| <b>8.</b> | <b>Propriétés immobilières, usines, équipements</b>  |                    |                           |
| 8.1.      | Immobilisations corporelles importantes et charges majeures pesant dessus  |                    | 44-45 ; 108-109           |
| 8.2.      | Questions environnementales pouvant influencer l'utilisation des immobilisations corporelles   |                    | n/a                       |
| <b>9.</b> | <b>Examen de la situation financière et du résultat</b>  |                    |                           |
| 9.1.      | Situation financière   | 6                  | 44-48                     |
| 9.2.      | Résultat d'exploitation  |                    | 43                        |

| N°         | Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004  | Rapport d'activité | Rapport Financier Annuel |
|------------|--|--------------------|--------------------------|
|            |  | PAGES              | PAGES                    |
| <b>10.</b> | <b>Trésorerie et capitaux</b>  |                    |                          |
| 10.1.      | Informations sur les capitaux  |                    | 82 ; 115                 |
| 10.2.      | Flux de trésorerie   |                    | 44-45 ; 81 ; 114-115     |
| 10.3.      | Conditions d'emprunt et structure de financement   |                    | 120-124                  |
| 10.4.      | Restrictions à l'utilisation des capitaux  |                    | n/a                      |
| 10.5.      | Sources de financement attendues   |                    | n/a                      |
| <b>11.</b> | <b>Recherche et développement, brevets et licences</b>   |                    | <b>n/a</b>               |
| <b>12.</b> | <b>Informations sur les tendances</b>  |                    |                          |
| 12.1.      | Principales tendances depuis la fin du dernier exercice  |                    | 55                       |
| 12.2.      | Tendance connue ou événement susceptible d'influer sur les perspectives de l'émetteur  |                    | 55                       |
| <b>13.</b> | <b>Prévisions ou estimations du bénéfice</b>   |                    | <b>n/a</b>               |
| <b>14.</b> | <b>Organes d'administration, de direction et de surveillance et Direction Générale</b>   |                    |                          |
| 14.1.      | Organes d'administration   | 7                  | 204-206                  |
| 14.2.      | Conflits d'intérêts  |                    | 204-206                  |
| <b>15.</b> | <b>Rémunération et avantages</b>   |                    |                          |
| 15.1.      | Rémunération et avantages en nature  |                    | 141 ; 164-166 ; 195      |
| 15.2.      | Montant total des sommes provisionnées ou constatées par ailleurs aux fins du versement de pensions, de retraite ou d'autres avantages |                    | 116-118 ; 141            |
| <b>16.</b> | <b>Fonctionnement des organes d'administration et de direction</b>   |                    |                          |
| 16.1.      | Date d'expiration des mandats actuels  |                    | 204                      |
| 16.2.      | Contrats de service liant les membres des organes d'administration, de direction ou de surveillance                                    |                    | 164                      |
| 16.3.      | Comité d'Audit et Comité des Rémunérations   |                    | 207                      |
| 16.4.      | Conformité au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur en France   |                    | 205                      |
| <b>17.</b> | <b>Salariés</b>  |                    |                          |
| 17.1.      | Nombre de salariés   |                    | 58-59 ; 139              |
| 17.2.      | Participation et stock-options   |                    | 157 ; 169-173            |
| 17.3.      | Participation des salariés dans le capital de l'émetteur   |                    | 156-158                  |
| <b>18.</b> | <b>Principaux actionnaires</b>   | <b>7</b>           |                          |
| 18.1.      | Actionnaires détenant plus de 5 % du capital   |                    | 158                      |
| 18.2.      | Existence de droits de vote différents   |                    | 152                      |
| 18.3.      | Contrôle de l'émetteur   |                    | 204-205                  |
| 18.4.      | Accord dont la mise en œuvre pourrait entraîner un changement de contrôle  |                    | n/a                      |
| <b>19.</b> | <b>Opérations avec des apparentés</b>  |                    | <b>142-143 ; 201-202</b> |

| N°         | Rubriques de l'annexe 1 du règlement 809/2004   | Rapport d'activité | Rapport Financier Annuel |
|------------|---|--------------------|--------------------------|
|            |   | PAGES              | PAGES                    |
| <b>20.</b> | <b>Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'émetteur</b>  |                    |                          |
| 20.1.      | Informations financières historiques  |                    | 174-177 ; 239            |
| 20.2.      | Informations financières pro-forma  |                    | n/a                      |
| 20.3.      | États financiers  |                    | 174-177                  |
| 20.4.      | Vérifications des informations financières historiques annuelles  |                    | 200                      |
| 20.5.      | Date des dernières informations financières   |                    | 239                      |
| 20.6.      | Informations financières intermédiaires et autres   |                    | n/a                      |
| 20.7.      | Politique de distribution des dividendes  |                    | 157                      |
| 20.8.      | Procédures judiciaires et d'arbitrage   |                    | 51-53 ; 181              |
| 20.9.      | Changement significatif de la situation financière ou commerciale   |                    | n/a                      |
| <b>21.</b> | <b>Informations complémentaires</b>   |                    |                          |
| 21.1.      | Capital social  |                    | 152-159                  |
| 21.1.1.    | <i>Montant du capital souscrit</i>  |                    | 152                      |
| 21.1.2.    | <i>Actions non représentatives du capital</i>   |                    | n/a                      |
| 21.1.3.    | <i>Actions détenues par l'émetteur lui-même, en son nom ou par ses filiales</i>   |                    | 152-159                  |
| 21.1.4.    | <i>Montant des valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</i>   |                    | 152                      |
| 21.1.5.    | <i>Informations sur les conditions régissant tout droit d'acquisition et/ou toute obligation attachée au capital souscrit, mais non libéré, ou sur toute entreprise visant à augmenter le capital</i> |                    | 152                      |
| 21.1.6.    | <i>Informations sur le capital de tout membre du Groupe faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel prévoyant de le placer sous option</i>                             |                    | n/a                      |
| 21.1.7.    | <i>Historique du capital social</i>   |                    | 152-156                  |
| 21.2.      | Actes constitutifs et statuts   |                    | 146-147 ; 152 ; 209-213  |
| 21.2.1.    | <i>Objet social de l'émetteur et emplacement de l'énonciation dans l'acte constitutif et les statuts</i>  |                    | 146-147                  |
| 21.2.2.    | <i>Disposition concernant les membres de ses organes d'administration, de direction ou de surveillance</i>  |                    | 209-213                  |
| 21.2.3.    | <i>Droits, privilèges et restrictions attachés à chaque catégorie d'actions existante</i>   |                    | 152                      |
| 21.2.4.    | <i>Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires</i>  |                    | 152                      |
| 21.2.5.    | <i>Conditions régissant la manière dont les Assemblées Générales sont convoquées</i>  |                    | 146-147                  |
| 21.2.6.    | <i>Disposition qui pourrait avoir comme effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle</i>   |                    | n/a                      |
| 21.2.7.    | <i>Disposition fixant le seuil au-dessus duquel toute participation doit être divulguée</i>   |                    | 146                      |
| 21.2.8.    | <i>Conditions, règlement ou charte régissant les modifications du capital</i>   |                    | n/a                      |
| <b>22.</b> | <b>Contrats importants</b>  |                    | <b>53</b>                |
| <b>23.</b> | <b>Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts</b>   |                    | <b>n/a</b>               |
| <b>24.</b> | <b>Documents accessibles au public</b>  |                    | <b>239</b>               |
| <b>25.</b> | <b>Informations sur les participations</b>  |                    | <b>196-197</b>           |

## Tableau de concordance des informations sociales et environnementales relatives au décret n° 2012- 557 du 24 avril 2012

|   | Rapport<br>de gestion | Rapport<br>financier |
|---|-----------------------|----------------------|
|   | PAGES                 | PAGES                |
| 1/ Informations sociales  |                       |                      |
| <b>a) Emploi :</b>  |                       |                      |
| - l'effectif total et la répartition des salariés par sexe, par âge et par zone géographique  | 56-57                 |                      |
| - les embauches et les licenciements  | 59                    |                      |
| - les rémunérations et leur évolution   | 56 ; 63               | 164-165 ; 195        |
| <b>b) Organisation du travail :</b>   |                       |                      |
| - l'organisation du temps de travail  | 58                    |                      |
| - l'absentéisme   | 61                    |                      |
| <b>c) Relations sociales :</b>  |                       |                      |
| - l'organisation du dialogue social, notamment les procédures d'information et de consultation du personnel et de négociation avec celui-ci     | 62                    |                      |
| - le bilan des accords collectifs   | 62                    |                      |
| <b>d) Santé et sécurité :</b>   |                       |                      |
| - les conditions de santé et de sécurité au travail   | 63                    |                      |
| - le bilan des accords signés avec les organisations syndicales ou les représentants du personnel en matière de santé et de sécurité au travail | 62                    |                      |
| - les accidents du travail, notamment leur fréquence et leur gravité, ainsi que les maladies professionnelles                                   | 63                    |                      |
| <b>e) Formation :</b>   |                       |                      |
| - les politiques mises en œuvre en matière de formation   | 60                    |                      |
| - le nombre total d'heures de formation   | 60                    |                      |
| <b>f) Égalité de traitement :</b>   |                       |                      |
| - les mesures prises en faveur de l'égalité entre les femmes et les hommes  | 63                    |                      |
| - les mesures prises en faveur de l'emploi et de l'insertion des personnes handicapées  | 64                    |                      |
| - la politique de lutte contre les discriminations  | 63-64                 |                      |
| <b>g) Promotion et respect des stipulations des conventions fondamentales de l'Organisation internationale du travail relatives :</b>           |                       |                      |
| - au respect de la liberté d'association et du droit de négociation collective  | 62                    |                      |
| - à l'élimination des discriminations en matière d'emploi et de profession  | 63-64                 |                      |
| - à l'élimination du travail forcé ou obligatoire   | 73                    |                      |
| - à l'abolition effective du travail des enfants  | 73                    |                      |

|                                      | <i>Rapport<br/>de gestion</i>   | <i>Rapport<br/>financier</i> |         |
|--------------------------------------|---|------------------------------|---------|
|                                      | PAGES   | PAGES                        |         |
| 2/ Informations<br>environnementales | <b>a) Politique générale en matière environnementale :</b>  |                              |         |
|                                      | - l'organisation de la Société pour prendre en compte les questions environnementales et, le cas échéant, les démarches d'évaluation ou de certification en matière d'environnement                           | 64-67                        |         |
|                                      | - les actions de formation et d'information des salariés menées en matière de protection de l'environnement   | 60 ; 63 ; 71                 |         |
|                                      | - les moyens consacrés à la prévention des risques environnementaux et des pollutions   | 52                           |         |
|                                      | - le montant des provisions et garanties pour risques en matière d'environnement, sous réserve que cette information ne soit pas de nature à causer un préjudice sérieux à la Société dans un litige en cours | 52 ; 74                      | 116-119 |
|                                      | <b>b) Pollution et gestion des déchets :</b>  |                              |         |
|                                      | - les mesures de prévention, de réduction ou de réparation de rejets dans l'air, l'eau et le sol affectant gravement l'environnement  | 52 ; 64 ; 67-69              |         |
|                                      | - les mesures de prévention, de recyclage et d'élimination des déchets  | 64-65 ; 69-70                |         |
|                                      | - la prise en compte des nuisances sonores et de toute autre forme de pollution spécifique à une activité   | 64                           |         |
|                                      | <b>c) Utilisation durable des ressources :</b>  |                              |         |
|                                      | - la consommation d'eau et l'approvisionnement en eau en fonction des contraintes locales   | 64-69                        |         |
|                                      | - la consommation de matières premières et les mesures prises pour améliorer l'efficacité dans leur utilisation   | 64-69 ; 67-69 ; 72-73 ; 74   |         |
|                                      | - la consommation d'énergie, les mesures prises pour améliorer l'efficacité énergétique et le recours aux énergies renouvelables  | 64-65 ; 69                   |         |
|                                      | - l'utilisation des sols  | 52 ; 64-65 ; 70-71           |         |
|                                      | <b>d) Changement climatique :</b>   |                              |         |
|                                      | - les rejets de gaz à effet de serre  | 70                           |         |
|                                      | - l'adaptation aux conséquences du changement climatique  | 70                           |         |
|                                      | <b>e) Protection de la biodiversité :</b>   |                              |         |
|                                      | - les mesures prises pour préserver ou développer la biodiversité   | 64-65 ; 70-71 ; 74           |         |

|  | <i>Rapport<br/>de gestion</i>  | <i>Rapport<br/>financier</i> |         |
|--|--|------------------------------|---------|
|  | PAGES  | PAGES                        |         |
| <i>3/ Informations relatives<br/>aux engagements sociétaux<br/>en faveur du DD</i> | <b>a) Impact territorial, économique et social de l'activité de la Société :</b>   |                              |         |
|  | - en matière d'emploi et de développement régional   | 59 ; 65 ; 72                 |         |
|  | - sur les populations riveraines ou locales  | 64 ; 71                      |         |
|  | <b>b) Relations entretenues avec les personnes ou les organisations intéressées par l'activité de la Société, notamment les associations d'insertion, les établissements d'enseignement, les associations de défense de l'environnement, les associations de consommateurs et les populations riveraines</b> |                              |         |
|  | - les conditions du dialogue avec ces personnes ou organisations   | 64 ; 71-72                   |         |
|  | - les actions de partenariat ou de mécénat   | 74                           |         |
|  | <b>c) Sous-traitance et fournisseurs :</b>   |                              |         |
|  | - la prise en compte dans la politique d'achat des enjeux sociaux et environnementaux  | 72-73                        |         |
|  | - l'importance de la sous-traitance et la prise en compte dans les relations avec les fournisseurs et les sous-traitants de leur responsabilité sociale et environnementale  | 72-73                        |         |
|  | <b>d) Loyauté des pratiques :</b>  |                              |         |
|  | - les actions engagées pour prévenir la corruption   | 73 ; 74                      | 217-219 |
|  | - les mesures prises en faveur de la santé et de la sécurité des consommateurs   | 74                           |         |
|  | <b>e) Autres actions engagées, au titre du présent 3/, en faveur des droits de l'homme</b>   |                              |         |



Cette page est laissée intentionnellement blanche

Cette page est laissée intentionnellement blanche



Ce document est imprimé par un imprimeur certifié Imprim'vert  
sur papier issu des forêts gérées durablement et de sources contrôlées.

Conception et réalisation du rapport d'activité



+33 (0)1 41 32 36 00 - [www.eurokapi.fr](http://www.eurokapi.fr)

---

Rapport financier annuel

Conception & réalisation  **LABRADOR** +33 (0)1 53 06 30 80

Crédits photo : photothèque Pierre & Vacances-Center Parcs, 4D Univers, ABACApres / Guido Erbring, Anthierens K., Arnal C., Avoriaz Tourisme, Bergoend E., Casar J., Cavailhès D. / NPS, Corbis / Radius Images, Cortin R., Dias J.-L., Dupé V., Getty Images / Skhoward, Goetheer M. / Peper R., Gogny T., Huau T. Interscène - Jean de Gastines Architectes, Hurks T. Fotografie, Ichou C. / Le Studio, Imagera, Land R., Laurent M. / CRT Lorraine, Mathieu C., Onoky, Photoalto, Photononstop, Siegers E., Sigaud L. / Galatée Films, Verny P.

Groupe  
**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*

[www.groupepvcp.com](http://www.groupepvcp.com)

**SIÈGE SOCIAL**

L'Artois - Espace Pont de Flandre  
11, rue de Cambrai - 75947 Paris Cedex 19  
Tél. : +33 (0)1 58 21 58 21

**INFORMATION FINANCIÈRE**

Tél. : +33 (0)1 58 21 53 72  
E-mail : [infofin@fr.groupepvcp.com](mailto:infofin@fr.groupepvcp.com)

**RELATIONS PRESSE**

Tél. : +33 (0)1 58 21 54 61  
E-mail : [valerie.lauthier@fr.groupepvcp.com](mailto:valerie.lauthier@fr.groupepvcp.com)