

**A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE**

*Membre français de Grant Thornton International*  
100, rue de Courcelles  
75849 Paris Cedex 17  
S.A. au capital de € 230.000

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Paris

**ERNST & YOUNG et Autres**

1/2, place des Saisons  
92400 Courbevoie - Paris-La Défense 1  
S.A.S. à capital variable

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## **Pierre et Vacances**

Exercice clos le 30 septembre 2013

### **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels**

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 30 septembre 2013, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Pierre et Vacances, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### **I. Opinion sur les comptes annuels**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

## II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Le chapitre 2 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose, notamment, les règles et les méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation et le chapitre 3 « Compléments d'informations relatifs au bilan et compte de résultat » fait état des dépréciations comptabilisées sur certains titres de participation et actifs incorporels. Nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables décrites et leur correcte application, ainsi que les informations s'y rapportant dans les notes de l'annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

## III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

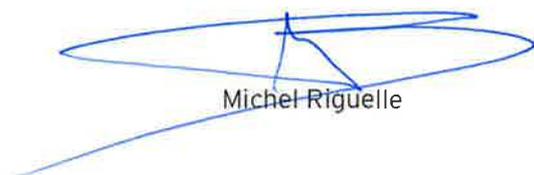
En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 15 janvier 2014

Les Commissaires aux Comptes

A.A.C.E. ILE-DE-FRANCE  
*Membre français de Grant Thornton International*

ERNST & YOUNG et Autres



Michel Riguelle



Bruno Bizet

**PIERRE & VACANCES SA**  
Etats financiers au 30 septembre 2013

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

RUBRIQUES	Notes	2012/2013	2011/2012
Production vendue de services		9.481	8.725
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>		<b>9.481</b>	<b>8.725</b>
Production immobilisée			
Subvention d'exploitation			
Reprises amortissements - provisions, transfert de charges		10.267	10.609
Autres produits		3	3.070
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>19.751</b>	<b>22.404</b>
Autres achats et charges externes		20.168	19.749
Impôts, taxes et versements assimilés		737	836
Salaires et traitements			
Charges sociales		1.077	1.161
Dotations aux amortissements sur immobilisations		758	782
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant		146	
Dotations aux provisions pour risques et charges		0	
Autres charges		185	176
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>23.071</b>	<b>22.704</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>12</b>	<b>(3.320)</b>	<b>(300)</b>
Produits financiers de participation		4.446	24.733
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		0	38
Autres intérêts et produits assimilés		6.225	9.144
Reprises sur provisions et transferts de charges		4.038	148
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		38	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>14.747</b>	<b>34.063</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		98.660	4.102
Intérêts et charges assimilées		13.877	9.511
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		268	1
Autres charges financières			
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>112.805</b>	<b>13.614</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>13</b>	<b>(98.058)</b>	<b>20.449</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>(101.378)</b>	<b>20.149</b>

**PIERRE & VACANCES SA**

Etats financiers au 30 septembre 2013

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

<b>RUBRIQUES</b>	<b>Notes</b>	<b>2012/2013</b>	<b>2011/2012</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		0	0
Produits exceptionnels sur opérations en capital		67.816	2.078
Reprises sur provisions et transferts de charges		373	173
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>68.189</b>	<b>2.251</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		2.609	293
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		71.786	2.128
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		19.762	0
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>94.157</b>	<b>2.421</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>14</b>	<b>(25.968)</b>	<b>(170)</b>
Participation des salariés aux fruits de l'expansion			
Impôts sur les bénéfices	<b>15</b>	(13.856)	(12.371)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>102.687</b>	<b>58.718</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>216.177</b>	<b>26.368</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>(113.490)</b>	<b>32.350</b>

**PIERRE & VACANCES SA**  
Etats financiers au 30 septembre 2013

**BILAN ACTIF (en milliers d'euros)**

RUBRIQUES	Notes	Montant Brut	Amort. & Prov.	Net 30/09/2013	Net 30/09/2012
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1</b>	19.924	19.566	358	19.470
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1</b>				
Autres immobilisations corporelles		7.344	6.817	527	713
Immobilisations corporelles en cours					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>1,2,4</b>				
Autres participations		553.577	75.158	478.419	557.051
Prêts Autres immobilisations financières		239		239	2.537
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>581.084</b>	<b>101.541</b>	<b>479.543</b>	<b>579.771</b>
Avances, acomptes versés sur commandes		21		21	21
Créances clients et comptes rattachés	<b>4 &amp; 5</b>	6.339	189	6.150	17.694
Autres créances	<b>3,4,5</b>	523.442	23.891	499.551	505.176
Valeurs mobilières de placement	<b>6</b>	11.509	2.456	9.053	5.113
Disponibilités	<b>6</b>	241		241	5.248
Charges constatées d'avance	<b>4 &amp; 10</b>	2.641		2.641	2.580
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>544.193</b>	<b>26.536</b>	<b>517.657</b>	<b>535.832</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	<b>11</b>	992		992	1.564
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1.126.269</b>	<b>128.077</b>	<b>998.192</b>	<b>1.117.167</b>

**PIERRE & VACANCES SA**  
Etats financiers au 30 septembre 2013

**BILAN PASSIF (en milliers d'euros)**

<b>RUBRIQUES</b>	<b>Notes</b>	<b>30/09/2013</b>	<b>30/09/2012</b>
Capital social ou individuel		88.215	88.215
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		8.691	8.691
Réserve légale		8.822	8.822
Autres réserves		2.308	2.308
Report à nouveau		578.688	546.338
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		(113.490)	32.350
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>7</b>	<b>573.234</b>	<b>686.724</b>
Provisions pour risques			515
Provisions pour charges		3.531	2.593
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>2</b>	<b>3.531</b>	<b>3.108</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Emprunts obligataire	4	115.000	115.000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	4	44.897	65.020
Emprunts et dettes financières diverses	4 & 8	241.211	234.017
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 & 5	3.349	7.929
Dettes fiscales et sociales	4	381	1.959
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	4	0	0
Autres dettes	4 & 9	16.587	3.392
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance	4 & 10	2	18
<b>DETTES</b>		<b>421.427</b>	<b>427.335</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>998.192</b>	<b>1.117.167</b>

## Proposition d'affectation du résultat et dividende

Déduction faite de toutes charges et de tous impôts et amortissements, les comptes sociaux font ressortir une perte nette comptable de 113.489.544,12 €

Il est proposé de l'affecter de la manière suivante :

- Le résultat de l'exercice .....	€ (113.489.544,12)
- Majoré du report à nouveau de l'exercice précédent de .....	€ 578.688.032,96
Soit un total de .....	€ 465.198.488,84
<hr/>	
- à la réserve légale pour .....	€ 0,00
- au report à nouveau pour .....	€ 465.198.488,84

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

- capital social (8 821 551 x 10 €) .....	€ 88.215.510,00
- primes d'émission .....	€ 8.635.020,43
- primes de fusion .....	€ 55.912,36
- réserve légale .....	€ 8.821.551,00
- autres réserves .....	€ 2.308.431,46
- report à nouveau .....	€ 465.198.488,84
TOTAL .....	€ 573.234.914,09

### Annexe aux comptes sociaux (Cette annexe est établie en milliers d'euros)

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2013 dont le total en euros est de :	998.192.020,44
Et au compte de résultat de l'exercice dégageant une perte en euros de :	113.489.544,12

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er octobre 2012 au 30 septembre 2013.  
Ces comptes annuels ont été arrêtés le 2 décembre 2013.

## 1 - Faits marquants de l'exercice

### Gouvernance

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

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

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

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

#### Direction Générale du Tourisme

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

- La Direction des Ventes Tourisme Groupe,
- Les Directions Générales Tourisme de Pierre & Vacances et de Center Parcs Europe (les Business Lines),

#### Directions fonctionnelles

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

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

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

### Plan de réduction des coûts

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

### Régime de TVA et option pour les débits

La société Pierre & Vacances a opté pour le paiement de la TVA sur les débits depuis le 1er février 2013.

### Groupe de consolidation fiscale de TVA

Pierre & Vacances SA est à la tête du groupe de consolidation fiscale de TVA constitué en date du 1<sup>er</sup> octobre 2012.

Cette dernière est par conséquent seule redevable de la TVA due au Trésor Public ou porteuse du crédit de TVA généré par le groupe de consolidation ainsi constitué.

## 2 - 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.

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

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 et 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 et Vacances » proposées aux acquéreurs de biens immobiliers développés et commercialisés par les filiales immobilières de Pierre et Vacances permettent à ces acquéreurs de ne pas décaisser la totalité du coût d'acquisition du bien. Les créances ainsi issues de loyers précomptés sont rémunérées. Elles sont remboursées chaque année par les loyers versés par les sociétés d'exploitation touristique. Pierre et Vacances réalise périodiquement des opérations de titrisation de ces créances nées des ventes immobilières réalisées sous la formule « Propriété Pierre et 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 1er 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.

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

#### Note 1. – Actif immobilisé

IMMOBILISATIONS	30/09/2012	Acquisitions	Sorties	30/09/2013
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
- Marques, concessions, brevets	96	-	-	96
- Fonds de commerce	19 470	-	-	19 470
- Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
- Immobilisations incorporelles en cours	-	358	-	358
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	19 566	358	-	19 924
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Agencements divers	4 573	-	-	4 573
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 771	-	-	2 771
- Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 344	-	-	7 344
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
- Participations et créances rattachées	558 143	64 965	69 532	553 577
- Prêts et autres immobilisations financières	2 537	-	2 298	239
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	560 680	64 965	71 830	553 816
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>587 590</b>	<b>65 323</b>	<b>71 830</b>	<b>581 084</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>30/09/2012</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>30/09/2013</b>
- Marques, concessions, brevets	96	-	-	96
- Fonds de commerce	-	19 470	-	19 470
- Autres immobilisations incorporelles	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	96	19 470	-	19 566
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
- Agencements divers	4 002	125	-	4 127
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	2 629	61	-	2 690
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 631	186	-	6 817
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
- Participations et créances rattachées	1 093	74 065	-	75 158
- Prêts et autres immobilisations financières	-	-	-	-
TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 093	74 065	-	75 158
TOTAL AMORTISSEMENTS et PROVISIONS	<b>7 820</b>	<b>93 721</b>	<b>-</b>	<b>101 541</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>579 771</b>	<b>(28 398)</b>	<b>71 830</b>	<b>479 543</b>

La diminution sur l'exercice de la valeur nette des immobilisations (100 228 milliers d'euros) résulte principalement de :

- La révision à la baisse de la valeur des titres de participation et des fonds de commerce attachés aux activités touristiques Pierre & Vacances et Center Parcs. En effet, les valeurs brutes de ces actifs intègrent la comptabilisation de plus-values latentes enregistrées historiquement dans le cadre d'opérations de réorganisations internes réalisées au cours des exercices antérieurs. Une mise à jour de ces valorisations faite au 30 septembre 2013 afin de tenir compte du cycle économique auquel le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs est confronté a ainsi conduit à comptabiliser :
  - Une dépréciation de 74 050 milliers d'euros des titres de participation de la filiale PV Tourisme Europe ramenant ainsi la valeur nette des titres de 422 130 milliers d'euros à 348 080 milliers d'euros ;
  - une dépréciation à hauteur de 19 470 milliers d'euros des actifs incorporels issus d'opérations de restructurations internes réalisées sur les exercices 2007 et 2008 et relatifs à l'activité touristique Pierre & Vacances / Maeva ;

- L'opération d'échange de titres de la participation de CP Prog Holding SAS par des titres sur la société CP Prog Immobilier Holding SAS pour (3 850) milliers d'euros dans le cadre de la simplification de l'organigramme juridique des activités touristiques du Groupe ;
- Le remboursement des prêts détenus sur la filiale PVD ESPANA à hauteur de 976 milliers d'euros.

## Note 2. – Provisions

	30/09/2012	Augmen- tations	Diminutions Utilisées	Diminutions Non utilisées	30/09/2013
Provisions pour risques et charges	3 108	995	515	57	3 531
Provisions pour dépréciation					
- Fonds commercial	-	19 470			19 470
- Titres de participation	1 093	74 065			75 158
- Immobilisations financières	-				-
- Créances clients	43	146			189
- Comptes courants	-	23 891			23 891
- Titres auto-détenus	6 289	-	3 833		2 456
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>10 533</b>	<b>118 567</b>	<b>4 348</b>	<b>57</b>	<b>124 695</b>

Les provisions pour risques et charges correspondent à des provisions couvrant les situations nettes négatives des filiales :

- Orion SAS pour un montant total de 3 243 milliers d'euros
- Cobim pour un montant de 288 milliers d'euros.

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

- PV Tourisme Europe SAS pour un montant de 74 050 milliers d'euros
- Parthouse SRL à hauteur de 1 055 milliers d'euros,
- Orion SAS à hauteur de 38 milliers d'euros,
- PVFI SNC pour 15 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciation des autres actifs correspondent à :

- des valeurs de fonds de commerce provenant d'opérations de restructuration internes pour un total de 19 470 milliers d'euros ;
- des créances clients à hauteur de 189 milliers d'euros ;
- la dépréciation des comptes courants des filiales PVFI d'une part pour un montant de 23 599 milliers d'euros et Parthouse d'autre part pour un valeur de 292 milliers d'euros ;
- la dépréciation des titres d'auto-contrôle, hors actions propres destinées à être livrées aux salariés des filiales de la société, à hauteur de 2 456 milliers d'euros, afin de ramener la valorisation de ces titres Pierre et Vacances SA au cours de bourse moyen du dernier mois précédant la clôture de l'exercice.

### Note 3. – Autres créances

	30/09/2013	30/09/2012
<b>Comptes courants</b>	<b>498 562</b>	<b>499 321</b>
Pierre et Vacances FI SNC	458 412	471 132
Adagio Holding SAS	9 848	11 855
Pierre et Vacances Maroc	4 656	4 431
Village Nature Val d'Europe	16 623	6 758
Part House SRL	292	974
E. Ferien Bostalsee	8 679	4 119
Divers comptes courants actifs	52	52
<b>Etat et autres collectivités publiques</b>	<b>11 433</b>	<b>1 207</b>
<b>Autres Créances et divers comptes débiteurs</b>	<b>13 447</b>	<b>4 648</b>
<b>TOTAL</b>	<b>523 442</b>	<b>505 176</b>

La société Pierre et Vacances FI, filiale de Pierre et Vacances SA, assure la gestion centralisée de la trésorerie de l'ensemble des filiales du groupe.

Les créances sur l'Etat correspondent principalement :

- à la demande de remboursement de TVA acquise par le groupe de TVA consolidé créé au 1<sup>er</sup> octobre 2012 pour 4 500 milliers d'euros,
- au crédit de TVA du mois de septembre 2013 du Groupe de TVA pour un total de 6 000 milliers euros,
- aux crédits d'impôts famille pour 396 milliers d'euros,
- aux droits à récupération de TVA à hauteur de 355 milliers d'euros.

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

- au titre du solde d'Impôt Société en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 7 274 milliers d'euros,
- au titre d'une créance détenue sur la filiale SOGIRE SA suite au paiement par la société Pierre et Vacances SA d'un litige de cette dernière à hauteur de 3 592 milliers d'euros,
- au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2013 pour un montant de 1 043 milliers d'euros.

### Note 4. – Etat des échéances des créances et dettes

CREANCES	Montant	Exigibilité	
		moins d'un an	Plus d'un an
Prêts	-		
Autres immobilisations financières	239		239
Clients et comptes rattachés	6 339	6 339	
Etat et autres collectivités publiques	11 433	11 433	
Groupe et associés	498 562	498 562	
Autres créances	13 447	13 447	
Comptes de régularisation	2 641	2 641	
	<b>532 661</b>	<b>532 422</b>	<b>239</b>

DETTES	Montant	Exigibilité		
		Moins d'un an	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunt obligataire	115 000		115 000	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	44 897	24 897	20 000	
Emprunts et dettes financières divers	241 211	240 785		426
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 349	3 349		
Dettes fiscales et sociales	381	381		
Autres dettes diverses	16 587	16 587		
Comptes de régularisation	2	2		
	<b>421 427</b>	<b>286 001</b>	<b>135 000</b>	<b>426</b>

L'emprunt obligataire correspond à l'émission en date du 25 janvier 2011 d'obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANE), à échéance 1er octobre 2015, pour un montant de 115 millions d'euros.

Les emprunts auprès des établissements de crédit correspondent principalement au capital restant dû de l'emprunt d'un montant initial de 100 millions d'euros, souscrit au cours de l'exercice 2009/2010, amortissable linéairement sur 5 ans et dont le solde au 30 septembre 2013 s'élève à 40 millions d'euros. Cet emprunt est à taux variable (Euribor 6 mois + marge). Afin de gérer le risque lié aux fluctuations des taux d'intérêts, Pierre et Vacances SA souscrit pour l'ensemble du groupe des contrats de couverture de taux. Dans ce cadre, Pierre et Vacances SA refacture aux sociétés du groupe ayant directement souscrit les emprunts bancaires, les pertes et profits liés aux couvertures des emprunts contractées pour le compte de ces sociétés au prorata de leurs encours.

Ainsi, plusieurs contrats de swaps ont été souscrits par Pierre et Vacances SA en couverture des emprunts à taux variable contractés dans le cadre du financement de la croissance externe du groupe. Les caractéristiques de l'ensemble de ces contrats de couverture sont présentées dans la note 18 – Engagements hors bilan.

Pierre et Vacances SA n'a pas de financement bancaire dépendant de sa notation ou de celle du groupe. Les emprunts auprès des établissements de crédit comportent des clauses contractuelles se référant à la situation financière consolidée du Groupe Pierre et Vacances Center Parcs. Ces ratios sont adaptés au profil de remboursement de ces emprunts. Leur niveau et leur définition ont été fixés en concertation avec les organismes prêteurs de manière prospective. Le respect de ces ratios s'apprécie une fois par an seulement, à la date de clôture de l'exercice. Le non respect de ces ratios autorise les organismes prêteurs à prononcer l'exigibilité anticipée (totale ou partielle) des financements. Ces lignes de crédit sont par ailleurs toutes assorties de covenants juridiques usuels "négative pledge", "pari passu", "cross default"

Dans les comptes clos le 30 septembre 2013, la société Pierre & Vacances SA présente à son bilan une créance envers l'état au titre du crédit de TVA du mois de septembre 2013 du Groupe de TVA consolidé de 5 792 milliers d'euros en contrepartie de dettes envers ses filiales porteuses de TVA à décaisser pour un total de 1 043 milliers d'euros et de créances envers ses filiales porteuses de crédit de TVA à reporter à hauteur de 6 835 milliers d'euros. Le cumul du crédit de TVA Groupe à fin Septembre s'élève à 5 999.7 milliers d'euros.

Les sociétés membres du groupe de TVA consolidée au 30/09/13 sont :

- Pierre et Vacances SA
- PV-CP Distribution SA
- Sogire SA
- Société de Gestion de Mandats SARL
- Club Hôtel Multivacances SAS
- Cobim SARL
- Club Hôtel SARL
- SGRT SARL
- PV-CP Résidences exploitation SAS, renommée sur l'exercice PV Résidences et Resorts France SAS
- PV-CP Resorts France SAS, , renommée sur l'exercice Center Parcs France SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS
- PV-CP Gestion de l'Exploitation SAS
- Orion SAS
- Pierre et Vacances Sénioriales 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
- Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS
- Domaine du Lac de l'Ailette SNC
- Société Hotelière de l'Anse à la Barque SNC
- PV-CP City SAS
- PV Prog 30 SNC
- PV Prog 44 SNC
- PV Prog 45 SNC
- PV Prog 46 SNC
- PV Prog 47 SNC
- PV Prog 48 SNC
- PV Prog 49 SN

#### Note 5 - Produits à recevoir et charges à payer

Produits à recevoir	30/09/2013	30/09/2012
Clients	1 334	238
Remboursement Taxe professionnelle	154	154
Intérêts courus	314	141
Intérêts sur créance MGM	4	6
Remboursement commission sur caution	557	0
	<b>2 363</b>	<b>539</b>

Charges à payer	30/09/2013	30/09/2012
Intérêts courus sur emprunts et dettes	4 870	5 020
Fournisseurs	1 722	976
Charges sur Swaps	185	127
	<b>6 777</b>	<b>6 123</b>

#### Note 6. – Valeurs mobilières de placement et disponibilités

**Les valeurs mobilières de placement** sont majoritairement composées d'actions propres. Celles-ci s'élèvent à 11 509 milliers d'euros au 30 septembre 2013.

Au 30 septembre 2013, le groupe détient :

- 367 983 actions propres destinées à être attribuées à des salariés pour un montant total de 11 410 milliers d'euros,
- 5 478 actions acquises pour régularisation du cours boursiers pour 98 milliers d'euros.

Une dépréciation des titres d'auto-contrôle, hors actions propres destinées à être distribuées aux salariés des filiales de la société, est comptabilisée au 30 septembre 2013 à hauteur de 2 456 milliers d'euros afin de valoriser les titres d'auto-contrôle au cours boursier moyen du dernier mois précédent la clôture de l'exercice.

**Les disponibilités** s'élèvent à 241 milliers d'euros au 30 septembre 2013, contre 5 248 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice.

### Note 7. – Evolution des capitaux propres

	Capital	Primes d'émission et de fusion	Réserves et report à nouveau	Résultat de l'exercice	Total
<b>Capitaux propres au 30 septembre 2011</b>	<b>88 215</b>	<b>8 691</b>	<b>488 921</b>	<b>74 510</b>	<b>660 337</b>
Augmentation de capital					
Distribution de dividendes				-5 963	-5 963
Réserve légale					
Report à nouveau			68 547	-68 547	
Résultat de l'exercice				32 350	32 350
<b>Capitaux propres au 30 septembre 2012</b>	<b>88 215</b>	<b>8 691</b>	<b>557 468</b>	<b>32 350</b>	<b>686 724</b>
Augmentation de capital					
Distribution de dividendes					
Réserve légale					
Report à nouveau			32 350	-32 350	
Résultat de l'exercice				-113 490	-113 490
<b>Capitaux propres au 30 septembre 2013</b>	<b>88 215</b>	<b>8 691</b>	<b>589 818</b>	<b>-113 490</b>	<b>573 234</b>

### Note 8. – Emprunts et dettes financières diverses

	30/09/2013	30/09/2012
<b>Dettes rattachées à des participations</b>	<b>230 226</b>	<b>229 035</b>
Center Parcs Europe NV	-	229 035
PVCP Finances SAS	229 035	0
Intérêts courus dette PVCP Finances SAS	1 191	
<b>Comptes courants</b>	<b>10 559</b>	<b>4 556</b>
Société d'Investissement Touristique et Immobilier	10 559	4 556
Divers comptes courants passifs		
<b>Dépôts reçus</b>	<b>426</b>	<b>426</b>
<b>TOTAL</b>	<b>241 211</b>	<b>234 017</b>

Au 30 septembre 2013, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.) détient 44,25 % du capital de Pierre et Vacances SA.

La dette financière initialement détenue sur Center Parcs Europe NV pour 229 035 milliers d'euros correspond au prix d'acquisition des titres de la société Center Parcs Holding France SAS a été transférée au cours de l'exercice à la société Center Parcs Finances SAS par voie d'apport partiel d'actif.

### Note 9. – Autres dettes

	30/09/2013	30/09/2012
GIE NPPV III	44	698
Dette vis-à-vis de CPEG (Bostalsee)	3 857	0
Dettes relatives à l'intégration fiscale	5 298	2 096
Dettes relatives au groupe de TVA consolidée	6 835	
Diverses dettes	553	598
<b>TOTAL</b>	<b>16 587</b>	<b>3 392</b>

Les dettes vis-à-vis des GIE correspondent aux échéances de loyers sur opération de titrisation.

La dette envers CPEG correspond à la reprise du compte courant CPEG auprès de la société IETC dans le cadre du rachat des titres EFB détenus par IETC.

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

Les dettes relatives au groupe de TVA consolidée sont liées à la comptabilisation des dettes de TVA due par les filiales au titre de la déclaration de TVA du mois de septembre 2013 chez Pierre et Vacances SA, en sa qualité de mère du groupe de TVA consolidée.

Les dettes diverses correspondent notamment aux jetons de présence de l'exercice 2012-2013 à hauteur de 155 milliers d'euros, aux SWAP pour 185 milliers d'euros et à la commission de non utilisation de lignes de financement pour 180 milliers d'euros.

### Note 10. – Comptes de régularisation

<b>ACTIF</b>	30/09/2013	30/09/2012
Loyers et charges locatives	1 859	1 895
Divers	782	685
<b>Total charges constatées d'avance</b>	<b>2 641</b>	<b>2 580</b>

Le poste divers est constitué au 30 septembre 2013 à hauteur de 681 milliers d'euros de charges constatées d'avance de la location informatique sur licences et de maintenance.

<b>PASSIF</b>	30/09/2013	30/09/2012
Marge sur titrisation	2	27
<b>Total produits constatés d'avance</b>	<b>2</b>	<b>27</b>

La marge sur titrisation comptabilisée en produits constatés d'avance correspond à l'étalement sur la durée de l'opération du profit net généré par les opérations de titrisation des créances nées des ventes réalisées sous la formule "Propriété Pierre et Vacances". Cette marge correspond au différentiel entre le taux de rendement des créances et le taux de refinancement.

### Note 11. – Charges à répartir sur plusieurs exercices

	30/09/2012	Augmentation	Diminution	30/09/2013
Frais et honoraires sur titrisation	5		5	0
Commissions sur emprunt	1 559		567	992
<b>TOTAL</b>	<b>1 564</b>		<b>572</b>	<b>992</b>

Les commissions sur emprunts correspondent aux frais et honoraires bancaires engagés dans le cadre du refinancement des emprunts bancaires réalisé au cours de l'exercice 2009/2010.

### Note 12. – Formation du résultat d'exploitation

	2012/2013	2011/2012
Prestations de services	2 754	1 849
Locations diverses	6 727	6 876
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>9 481</b>	<b>8 725</b>
Refacturation de charges et d'honoraires	10 267	10 609
Divers	3	3 070
<b>Total produits exploitation</b>	<b>19 751</b>	<b>22 404</b>
Loyers et charges	8 023	8 165
Honoraires divers	5 148	2 678
Autres achats et coûts externes	8 995	11 079
Dotations aux amortissements et provisions	905	782
<b>Total charges exploitation</b>	<b>23 071</b>	<b>22 704</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>(3 320)</b>	<b>(300)</b>

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2012/2013 est principalement composé de :

- 2 754 milliers d'euros de refacturation de prestations de services rendues à des filiales dans le cadre du développement de leurs activités,
- 6 727 milliers d'euros de refacturation aux entités filiales de leur quote-part de charges de loyers au titre de l'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement.

La perte d'exploitation résulte des coûts inhérents à l'activité de holding du groupe.

Sa variation par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par la prise en compte au cours de l'exercice précédent d'un produit de 3 000 milliers d'euros correspondant à une indemnité transactionnelle obtenue auprès de la société bailleur des locaux du siège social PVSA:-

### Note 13. – Résultat financier

	2012/2013	2011/2012
Produits financiers de participation	4 446	24 733
Reprise sur provisions et transferts de charges	4 038	148
Autres intérêts et produits assimilés	6 225	9 144
Autres produits financiers	38	38
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>14 747</b>	<b>34 063</b>
Dotations financières aux amortissements et Provisions	98 660	4 102
Intérêts et charges assimilés	13 877	9 511
Charges nettes sur cessions de V.M.P	268	1
Autres charges financières	-	-
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>112 805</b>	<b>13 614</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(98 058)</b>	<b>20 449</b>

Le résultat financier de l'exercice 2012/2013 s'élève à -98 058 milliers d'euros. Il est principalement composé :

- d'un revenu de 4 446 milliers d'euros de dividendes de filiales, dont 4 248 milliers d'euros provenant de la société PV Marques, filiale possédant la propriété des marques du Groupe (principalement Pierre et Vacances, Maeva, Multivacances) à l'exception de la marque « Les Sénioriales » ainsi que de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs,
- d'un revenu de 5 258 milliers d'euros d'intérêt sur comptes courants, dont 4 536 milliers d'euros au titre du compte courant détenu sur la société Pierre et Vacances Fi, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du groupe,
- d'un produit de 3 833 milliers d'euros issu de l'ajustement de la provision pour dépréciation des titres d'auto-contrôle,
- d'une charge financière de 112 805 milliers d'euros comprenant notamment :
  - des dotations aux provisions financières pour 98,7 millions d'euros dont 74,0 millions d'euros portant sur les titres de Pierre et Vacances Tourisme Europe et 23,6 millions portant sur la dépréciation du compte courant Pierre et Vacances FI,
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 5 790 milliers d'euros, dont 4 600 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire convertible en actions souscrit au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2011,
  - des intérêts pour 4 167 milliers d'euros sur la dette financière dont 2 976 milliers d'euros vis-à-vis de Center Parcs Europe NV et à hauteur de 1 191 milliers d'euros sur Center Parcs Finances SAS,
  - des commissions et sur cautions et Swap d'intérêts pour 1 532 milliers d'euros,
  - des commissions et intérêts sur emprunt bancaire pour 1 428 milliers d'euros,
  - des intérêt et commissions sur financement à court terme pour 734 milliers d'euros.

Le résultat financier de l'exercice 2011/2012 s'élevait à 20 449 milliers d'euros. Il était principalement composé :

- d'un revenu de 24 733 milliers d'euros de dividendes de filiales,
- d'un revenu de 9 088 milliers d'euros d'intérêts sur le compte courant Pierre & Vacances Fi SNC ;
- d'une charge financière de 13 614 milliers d'euros comprenant notamment :
  - des dépréciations des actifs financiers pour 4 102 milliers d'euros,
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 7 006 milliers d'euros,
  - des commissions et intérêts sur emprunt bancaire pour 1 051 milliers d'euros,
  - des commissions et frais sur cautions et Swap d'intérêts pour 875 milliers d'euros.

## Note 14. – Résultat exceptionnel

	2012/2013	2011/2012
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	(2 609)	(293)
Résultat exceptionnel sur opérations en capital	(3 970)	(50)
Dotations et reprises exceptionnelles, provisions et transferts de charges	(19 389)	173
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(25 968)</b>	<b>(170)</b>

Le résultat exceptionnel de l'exercice est constitué essentiellement des éléments suivants :

- Une provision pour dépréciation des fonds de commerce issus de restructurations internes et relatifs à l'activité touristique Pierre & Vacances / Maeva pour un montant de 19 470 milliers d'euros,
- Un résultat exceptionnel sur opérations en capital généré au cours de l'exercice 2012/2013 correspondant principalement à une moins-value de 3 850 milliers d'euros réalisée suite à l'échange de titres relatif à la fusion de la société Pierre & Vacances Immobilier Holdings au profit de la société CP Prog Holdings SAS dans le cadre de la simplification de l'organigramme juridique du pôle immobilier du Groupe,
- Un résultat exceptionnel sur opérations de gestion généré au cours de l'exercice 2012/2013 pour - 2 609 milliers d'euros constitué à hauteur de - 2 134 milliers d'euros de charges et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe.

Le résultat exceptionnel généré au cours de l'exercice 2011/2012 comprenait principalement :

- Des charges et honoraires engagés dans le cadre de la réorganisation des activités du Groupe à hauteur de - 293 milliers d'euros,
- Des produits exceptionnels correspondant à des reprises sur litiges et dépréciations de dépôt de garantis devenus sans objets sur l'exercice pour 173 milliers d'euros.

## Note 15. – Impôts sur les bénéfices

Pierre et Vacances SA a constitué un groupe d'intégration fiscale à compter du 1er octobre 1996. Les sociétés membres de l'intégration au 30/09/13 sont :

- Pierre et Vacances SA
- Pierre et Vacances Tourisme Europe SA
- PV-CP Distribution SA
- Sogire SA
- Compagnie Hôtelière Pierre et Vacances SA
- Société de Gestion de Mandats SARL
- Club Hôtel Multivacances SAS
- Pierre et Vacances Transactions SARL
- Pierre et Vacances Développement SA
- Pierre et Vacances Conseil Immobilier SA
- Pierre et Vacances Courtage SARL
- Club Univers de France SARL
- Pierre et Vacances Rénovation Tourisme SAS (Ex PVI XVIII SAS)
- Cobim SARL
- Tourisme Rénovation SAS
- Peterhof 2 SARL
- Club Hôtel SARL
- SGRT SARL
- Pierre et Vacances Fi SNC
- PV-CP Résidences exploitation SAS, renommée sur l'exercice PV Résidences et Resorts France SAS

- PV-CP Resorts France SAS, , renommée sur l'exercice Center Parcs France SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXIV SAS
- PV-CP Holding Exploitation SAS
- PV-CP Gestion de l'Exploitation SAS
- Sénioriales Promotion et Commercialisation SAS
- SICE SNC
- Holding Rénovation Tourisme SAS
- Orion SAS
- Pierre et Vacances Sénioriales Programmes Immobiliers SAS
- PV Prog Holding SAS
- CP Prog Holding SAS, renommée sur l'exercice PV-CP Immobilier Holding SAS
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Guadeloupe
- Société d'Exploitation Touristique Pierre et Vacances Martinique
- Pierre et Vacances Marques SAS
- Commerces Patrimoine Cap Esterel SNC
- Pierre et Vacances Esterel Développement SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS
- Pierre et Vacances Sénioriales Exploitation SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXXV SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS
- Center Parcs Holding Belgique SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXXVIII SAS, renommée sur l'exercice CP Finances SAS
- Pierre et Vacances Investissement XXXXIX SAS
- PV-CP City SA

<b>Analyse de la charge d'impôt</b>	
Impôt rétrocédé par les filiales	13 749
Produits d'Impôt sur exercices antérieurs	107
<b>Impôt net (produit)</b>	<b>13 856</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 2012/2013 aurait été nul.

Par ailleurs, suite aux jugements prononcés en juillet 2013 par le tribunal Administratif, la société Pierre & Vacances SA a obtenu une issue favorable au litige qui l'opposait à l'Administration Fiscale au titre d'un contrôle sur les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006. Même si l'Administration Fiscale a interjeté appel de ces décisions, compte tenu du jugement et des conclusions du Rapporteur Public ainsi que des avis des conseillers fiscaux, le Groupe Pierre & Vacances Center Parcs n'anticipe pas de risque financier. Il a par ailleurs obtenu la main levée de la caution bancaire mise en place le 30 novembre 2011 suite à la demande de recouvrement liée à ce contrôle, ainsi que le remboursement de tous les frais supportés au titre de cette caution.

### **Note 16. – Accroissements et allègements de la dette future d'impôts**

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre et Vacances SA est à la tête fait apparaître, au titre de l'exercice 2012/2013, un montant de 15 863 milliers d'euros correspondant à un déficit au taux de droit commun reportable en avant.

### Note 17. – Entreprises liées

<b>Eléments relevant de postes du bilan</b>	<b>Entreprises liées</b>	<b>Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation</b>
Participations nettes	476 669	1 750
Clients et comptes rattachés	3 868	1 220
Autres créances (*)	455 468	26 471
Emprunts et dettes financières divers (*)	241 211	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 413	
Autres dettes	5 298	

<b>Eléments relevant de postes du Compte de résultat</b>		
Charges financières	72	
Produits financiers	9 457	247
Charges exceptionnelles (**)	69 679	
Produits exceptionnels (**)	65 615	

(\*) Ces postes comprennent principalement les comptes courants et sont présentés net de dépréciation

(\*\*) Le résultat exceptionnel correspond à hauteur de (3 849) milliers d'euros à la moins-value d'échange de titres de la société PV Immobilier Holding au profit de titres de la société PVCP Immobilier Holding.

## Engagements financiers et autres informations

### Note 18. – Engagements hors bilan

	30/09/2013	30/09/2012
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	1.174.763	1.155.049
Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	177.145	179.994
Engagements donnés dans le cadre des contrats d'externalisation des solutions et matériels informatiques	58.014	77.135
Contre garantie délivrée à HSBC au profit de TH Hotel Espagne dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Torremolinos	1.100	1.100
Contre garantie délivrée à Unicredit Bank Austria AG au profit de Uniqua dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	1.200	1.200
Caution de PVSA pour le compte de CPEurope NV au profit du fournisseur d'électricité Eon	0	750
Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de PV Exploitation Belgique, dans le cadre d'une convention de droit de superficie	620	620
Caution donnée pour le compte de P&V Italia Srl dans le cadre de l'acquisition de la Résidence de Garden	0	440
Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de Crédit Suisse dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Bâle	0	538
Caution pour le compte de PVD SA au profit de Colmar Patrimoine SARL pour l'achat de différents bien immobiliers	198	198
Caution pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Courseulles sur Mer pour l'achat d'un terrain	159	159
Caution pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Roybon pour l'achat d'un terrain	30	30
Caution délivrée à la Société Générale pour le compte de Flaine Montsoleil au titre de la garantie de remboursement obtenue	0	944
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	2.000	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
Caution délivrée au profit de la société GDF Suez pour le compte des Senioriales JUVIGNAC dans le cadre du contrat de fourniture d'énergie	0	106
Caution donnée à la société CITAR pour le compte des Senioriales - PRINGY au titre de la réalisation du projet d'aménagement et de construction (voiries, pose de canalisations diverses...)	0	684
Caution donnée par PVSA à la société G.C.C. pour le compte des Senioriales - Marseille Saint Loup dans le cadre du marché de travaux Lot n°2 - Gros Œuvre	2.811	0
Caution donnée par PVSA au TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Equipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles	2.418	0
Caution donnée par PVSA à la société Les Zelles SAS pour le compte des Senioriales - Marseille Saint Loup pour la réalisation des travaux Lot n°6 Menuiseries extérieures	234	0
Caution pour le compte des Senioriales - Izon	1.325	0
Caution pour le compte des Senioriales - Saint Laurent de la Prée	227	1.148
Caution pour le compte des Senioriales - Marseille Saint Loup	2.062	1.346
Caution pour le compte des Senioriales - Miens	1.510	0
Caution pour le compte de Flaine Montsoleil Centre	2.183	0
Caution pour le compte de Bois de la Mothe Chandemier Cottages	228	0
<b>Garantie de paiement de loyers sur opérations de titrisation :</b>		
Païement des loyers sur les opérations de titrisation GIE NPPV3 T3	0	8
<b>Engagements donnés</b>	<b>1.428.679</b>	<b>1.423.901</b>
<b>Avals et cautions :</b>	<b>2.408</b>	<b>2.677</b>
Garantie reçue de Accor pour 50% de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	600	600
Garantie reçue de Accor pour 50% de la somme contre garantie à la Société Générale dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Bâle	0	269
Dépôt de garantie loyer Artois	1.795	1.795
Dépôt de garantie places de parking supplémentaires	13	13
<b>Engagements reçus</b>	<b>2.408</b>	<b>2.677</b>
<b>Engagements réciproques</b>	<b>40.000</b>	<b>60.000</b>

**Garantie de paiement de loyers au titre des baux :**

Pierre et Vacances SA s'est portée garante à hauteur de 1 174 753 milliers d'euros, suivant détail ci-après :

- auprès d'une société hors groupe Green Buyco BV, propriétaire du foncier et des murs de 7 des villages de Center Parcs Europe, du paiement des loyers par ses sous-filiales exploitantes. Au 30 septembre 2013, le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle des baux sur ces 7 villages s'élève à 617,5 millions d'euros ;
- du paiement de loyers du village d'Eemhof auprès de la société néerlandaise Zeeland Investments Beheer, propriétaire du foncier et des murs du village. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail s'élève à 154,3 millions d'euros ;
- auprès du propriétaire Hotels Espagne de la résidence de Torremolinos, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 0,2 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 111,0 millions d'euros ;
- auprès du propriétaire de la résidence Adagio à Liverpool, du paiement de 50% du montant des loyers dus par sa filiale exploitante Adagio UK Limited. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée du bail s'élève à 8,1 millions d'euros ;
- auprès du propriétaire de la résidence Adagio à Cologne, du paiement de 50% du montant des loyers dus par sa filiale exploitante Adagio Deutschland GmbH. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée du bail s'élève à 6,5 millions d'euros ;
- auprès du propriétaire du foncier et des murs du village Center Parcs de Butjadinger Küste à Tossens en Allemagne, avec Center Parcs Europe NV, du paiement de loyers dus par sa sous-filiale exploitante. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail s'élève à 25,9 millions d'euros ;
- auprès du propriétaire Uniqua de la résidence de Vienne, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 7,9 millions d'euros ;
- auprès du propriétaire Spectrum Real Estate GmbH de la résidence de Munich, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 7,8 millions d'euros ;
- auprès des propriétaires individuels de la résidence Bonmont, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 6,8 millions d'euros ;
- auprès des propriétaires individuels de la résidence Calédonia, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 0,1 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 0,7 millions d'euros ;
- auprès du propriétaire Diesco De Restauracio S.L. de la résidence Calacristal, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 0,6 millions d'euros ;
- auprès de La Foncière des Murs pour paiement des loyers dûs par les villages Sunparks et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 133,7 millions d'euros ;
- auprès de la société Eurosic pour paiement des loyers dûs par la village Center Parcs de Chaumont et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 30,5 millions d'euros ;
- auprès de la société Eurosic pour paiement des loyers dûs par la village Center Parcs de Bois Francs et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 63,2 millions d'euros.

**Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette) :**

Dans le cadre de la construction des équipements centraux (paradis tropical, restaurants, bars, boutiques, installations sportives et de loisirs) du nouveau Center Parcs dans l'Aisne, Pierre et Vacances a signé une convention de délégation de service public avec le Conseil Général de l'Aisne, qui délègue à Pierre et Vacances et ses filiales la conception, la construction et l'exploitation des équipements du centre de loisirs. Par ailleurs, une convention tripartite a été signée entre Pierre et Vacances, le Conseil Général de l'Aisne et un établissement financier afin de mettre en place le financement de ces travaux. Une partie du coût de construction des équipements est assurée par une subvention d'équipement octroyée par le Conseil Général de l'Aisne. Le reste du financement repose sur le transfert des actifs à l'établissement financier sous la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement réalisée par une filiale immobilière indirecte de Pierre et Vacances, et accompagnée d'une location des équipements. Dans le cadre du contrat de location financement des équipements, Pierre et Vacances SA a octroyé une garantie à première demande de 177 145 milliers d'euros amortissable sur la durée du contrat, soit jusqu'au 31 décembre 2038. A cette échéance, le Conseil Général reprendra, à titre gratuit, la propriété des équipements.

**Cautions aux banques, pour le compte de filiales du Groupe :**

Dans le cadre de crédits d'accompagnement mis en place sur des opérations de développement immobilier, la société Pierre et Vacances SA a octroyé des cautions aux banques, pour le compte de filiales du Groupe pour un montant global de 7 535 milliers d'euros.

**Engagements réciproques :**

Les instruments dérivés contractés par le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs au 30 septembre 2013 sont exclusivement liés à la gestion du risque de taux d'intérêt. Ils sont qualifiés de dérivés désignés comme instrument de couverture de flux de trésorerie. Le risque de taux est géré globalement par rapport à la dette financière nette du Groupe afin de se prémunir contre une hausse éventuelle de taux d'intérêt. Pour ce faire, le Groupe a contracté des swaps auprès d'établissements bancaires de premier plan.

Au 30 septembre 2013, les montants notionnels et les valeurs de marché des contrats de swaps souscrits en couverture d'emprunt à taux variables sont les suivants :

Taux reçu	Taux payé	Notionnel au 30/09/2013 (en milliers d'euros)	Valeur de marché des contrats de couverture (en milliers d'euros)	Date de départ	Date de maturité
Euribor 6 mois	0,7150 %	0 <sup>(*)</sup>	-10	28 juin 2014	28 juin 2015
Euribor 6 mois	0,8250 %	0 <sup>(*)</sup>	-31	28 déc. 2013	28 juin 2014
Euribor 6 mois	1,7425 %	20 000	-144	28 déc. 2010	28 déc. 2013
Euribor 6 mois	1,7325 %	20 000	-143	28 déc. 2010	28 déc. 2013
<b>TOTAL</b>		<b>40 000</b>	<b>-328</b>		

<sup>(\*)</sup> : contrat de swap contracté en date du 11 juillet 2012, mais démarrant au 28 décembre 2013.

<sup>(\*)</sup> : contrat de swap contracté en date du 19 juin 2013, mais démarrant au 28 juin 2014.

La valeur de marché des instruments de couverture s'élève à -328 milliers d'euros au 30 septembre 2013, par rapport à -895 milliers d'euros au 30 septembre 2012.

**Note 19. – Identité de la société mère consolidant les comptes**

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

## Note 20. – Rémunérations allouées aux organes de direction

Le montant global des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'Administration en 2013 au titre de l'exercice 2012/2013 s'élève à 155 milliers d'euros, contre 160 milliers d'euros versés au titre de l'exercice 2011/2012.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2013 et le 30 septembre 2012, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

En revanche, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (société indirectement détenue par le Président, fondateur, actionnaire majoritaire de Pierre et Vacances SA) en tant que société d'animation, a facturé des honoraires au titre des prestations réalisées par Gérard Brémond, 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 et Vacances Center Parcs.

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

	2012/2013	2011/2012
Rémunérations fixes (1)	1 507 270	1 947 485
Rémunérations variables (2)	297 425	895 439
Avantages postérieurs à l'emploi (3)	15 622	23 585
Rémunération en actions (4)	323 265	606 598
<b>TOTAL</b>	<b>2 143 582</b>	<b>3 473 107</b>

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

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

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

(4) ce montant correspond à la charge annuelle liée aux attributions d'options de souscription d'actions et d'actions gratuites (valorisation théorique effectuée sur la base du cours de l'action Pierre et Vacances à la date d'attribution). Le montant relatif aux ~~Les~~ options, 296 958 euros, concerne des instruments qui ne seront définitivement acquisés (et donc potentiellement exerçables) qu'à partir du 4 mars 2015, sous des conditions de présence et/ou performance. ~~ont une~~ et dont la valeur ~~nette~~ à ce jour peut être considérée comme nulle, du fait de la baisse du cours de Pierre et Vacances, très en deça du cours d'exercice (63,93€).

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

## Note 21 – Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres autres que le capital (hors résultat)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice	Observations
FILIALES (plus de 50 % du capital détenu) :											
PV-CP Immobilier Holding	31	60 388	100,00	64 965	64 965	0	0	0	32 427	2 080	30/09/2013
Pierre et Vacances FI SNC	15	- 19 017	99,00	15	0	458 412	0	0	- 4 597	0	30/09/2013
Cobim SARL	76	-100	100,00	0	0	0	0	0	-265	0	30/09/2013
Part-House Srl	99	-286	55,00	1 054	0	292	0	1 561	177	0	30/09/2013
Pierre et Vacances Courtage SARL	8	122	100,00	8	8	0	0	655	437	0	30/09/2013
Orion SAS	38	-2 987	100,00	38	0	0	0	429	-297	0	30/09/2013
Pierre et Vacances Investissement XXXVIII SAS	38	-5	100,00	38	38	0	0	0	-1	0	30/09/2013
Pierre et Vacances Investissement XXXXIII SAS	38	-5	100,00	38	38	0	0	0	-2	0	30/09/2013
Pierre et Vacances Investissement XXXXV SAS	9	-7	100,00	10	10	0	0	0	-3	0	30/09/2013
Pierre et Vacances Investissement XXXXVI SAS	10	-7	100,00	10	10	0	0	0	-4	0	30/09/2013
Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS	10	-7	100,00	10	10	0	0	0	-4	0	30/09/2013
Pierre et Vacances Investissement XXXXIX SAS	10	-4	100,00	10	10	0	0	0	-3	0	30/09/2013
PV CP Support Services BV	18	0	100,00	18	18	0	0	0	0	0	30/09/2013
Pierre et Vacances Maroc SAS	1 610	-5 988	100,00	2 720	2 720	4 656	0	678	-507	0	30/09/2013
Multi-Resorts Holding BV	18	541	100,00	18	18	0	0	0	-32	0	30/09/2013
Pierre et Vacances South Europe Holding BV	18	0	100,00	18	18	0	0	0	0	0	30/09/2013
Pierre et Vacances Tourisme Europe	52 590	175 435	100,00	422 129	348 080	0	0	0	15 119	0	30/09/2013
Pierre et Vacances Marques SAS	62 061	2 466	97,78	60 686	60 686	0	0	0	5 392	4 248	30/09/2013
FILIALES (plus de 10 % du capital détenu) :											
GIE PV-CP Services	150	2	20,00	30	30	0	0	0	0	0	30/09/2013
Adagio SAS	1 000	4 138	50,00	500	500	9 848	0	40 438	2 039	0	31/12/2012
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	100	-2 848	19,90	20	20	8 678	0	35 327	3 991	0	30/09/2013
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	2 018	160	50,00	1 234	1 234	16 623	0	75	0	0	30/09/2013
Villages Nature Management SARL	30	-9	50,00	15	15	0	0	0	-2	0	30/09/2013

## Note 22 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture, aucun élément significatif n'est intervenu.