

**Pierre et Vacances**  
Exercice clos le 30 septembre 2018

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

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

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

Commissaire aux Comptes  
Membre de la compagnie  
régionale de Versailles

## Pierre et Vacances

Exercice clos le 30 septembre 2018

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

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

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Pierre et Vacances relatifs à l'exercice clos le 30 septembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

##### ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

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

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

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

### ■ Evaluation des titres de participation

#### Risque identifié

Au 30 septembre 2018, les titres de participation sont inscrits au bilan pour une valeur nette comptable de M€ 550,9, soit 49 % du total de l'actif. Ils sont comptabilisés à leur date d'entrée au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

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

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

#### Notre réponse

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

Nos travaux ont notamment consisté à :

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

## ■ Risque fiscal

### Risque identifié

Votre société fait régulièrement l'objet de contrôles par l'administration fiscale qui peuvent donner lieu à des redressements et à des litiges. L'estimation du risque relatif à chaque litige est revue par la direction fiscale de votre société en incluant, le cas échéant, des conseils externes.

La note 16 de l'annexe aux comptes annuels décrit le litige opposant votre société à l'administration fiscale française. Compte tenu de cette procédure et du degré de jugement nécessaire à l'évaluation des risques associés à celle-ci, nous avons considéré l'évaluation des provisions relatives à ce litige fiscal comme un point clé de notre audit.

### Notre réponse

En vue d'apprécier l'estimation des risques liés au contentieux fiscal en cours et l'évaluation des passifs liés, nous avons, en incluant nos experts, mené des entretiens auprès de la direction fiscale et consulté les décisions et les correspondances entre l'administration fiscale, la société et, le cas échéant, ses avocats. Entre autres, nous avons examiné les derniers échanges relatifs à la procédure en cours et leur correcte prise en compte dans l'estimation du risque.

## Vérification du rapport de gestion, des autres documents sur la situation financière et les comptes et des informations relevant du rapport sur le gouvernement d'entreprise adressés aux actionnaires

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

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

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

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

### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-3 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

#### ■ Autres informations

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

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

#### ■ Désignation des commissaires aux comptes

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

Au 30 septembre 2018, le cabinet GRANT THORNTON était dans la trente et unième année de sa mission sans interruption et le cabinet ERNST & YOUNG et Autres dans la vingt-neuvième année, dont vingt années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

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

### ■ Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

## ■ Rapport au comité d'audit

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

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

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 13 décembre 2018

Les Commissaires aux Comptes

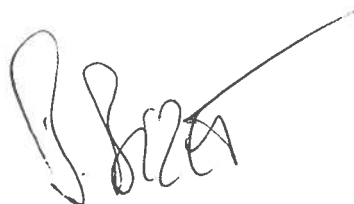
GRANT THORNTON

*Membre français de Grant Thornton International*



Virginie Palethorpe

ERNST & YOUNG et Autres



Bruno Bizet

# **Pierre et Vacances SA**

**Etats financiers  
au 30 Septembre 2018**

Groupe  
**Pierre & Vacances**  
*CenterParcs*



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

RUBRIQUES	Notes	2017/2018	2016/2017
Production vendue de services		14 712	17 051
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET</b>		<b>14 712</b>	<b>17 051</b>
Production immobilisée			
Subvention d'exploitation			
Reprises amortissements - provisions, transfert de charges		15 158	14 897
Autres produits		4 737	275
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>34 607</b>	<b>32 223</b>
Autres achats et charges externes		29 051	28 940
Impôts, taxes et versements assimilés		278	403
Salaires et traitements			
Charges sociales		1 024	944
Dotations aux amortissements sur immobilisations		2 812	2 297
Dotations aux provisions sur immobilisations			
Dotations aux provisions sur actif circulant		32	5
Dotations aux provisions pour risques et charges			
Autres charges		402	451
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>33 599</b>	<b>33 040</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>12</b>	<b>1 008</b>	<b>( 817)</b>
Produits financiers de participation		7 329	24 912
Autres intérêts et produits assimilés		8 122	8 068
Reprises sur provisions et transferts de charges		4 568	41 332
Différences positives de change			
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		38	64
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>20 057</b>	<b>74 376</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		34 644	2 981
Intérêts et charges assimilées		33 987	23 099
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		93	41
Autres charges financières			
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>68 724</b>	<b>26 121</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>13</b>	<b>( 48 667)</b>	<b>48 255</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>		<b>( 47 659)</b>	<b>47 438</b>

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

RUBRIQUES	Notes	2017/2018	2016/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Produits exceptionnels sur opérations en capital		6 710	5 579
Reprises sur provisions et transferts de charges			
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>6 710</b>	<b>5 579</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		902	2 733
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		6 710	5 588
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions			
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>7 612</b>	<b>8 321</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>14</b>	<b>( 902)</b>	<b>( 2 742)</b>
Participation des salariés aux fruits de l'expansion			
Impôts sur les bénéfices	<b>16</b>	( 7 843)	( 8 431)
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>61 374</b>	<b>112 178</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>102 092</b>	<b>59 051</b>
<b>RESULTAT NET</b>		<b>( 40 718)</b>	<b>53 127</b>

## BILAN ACTIF (en milliers d'euros)

RUBRIQUES	Notes	Montant Brut	Amort. & Prov.	Net 30/09/2018	Net 30/09/2017
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>1</b>	26 050	21 026	5 024	2 251
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>1</b>				
Autres immobilisations corporelles		6 985	6 350	635	269
Immobilisations corporelles en cours					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>1,2,4</b>				
Autres participations		582 432	31 510	550 922	555 482
Prêts Autres immobilisations financières		19		19	107
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>		<b>615 486</b>	<b>58 886</b>	<b>556 600</b>	<b>558 109</b>
Avances, acomptes versés sur commandes		17		17	15
Créances clients et comptes rattachés	<b>4 &amp; 5</b>	10 738	161	10 577	9 529
Autres créances	<b>3,4,5</b>	550 077	4 182	545 895	505 842
Valeurs mobilières de placement	<b>6</b>	5 588		5 588	5 541
Disponibilités	<b>6</b>	143		143	661
Charges constatées d'avance	<b>4 &amp; 10</b>	3 469		3 469	3 408
<b>ACTIF CIRCULANT</b>		<b>570 032</b>	<b>4 343</b>	<b>565 689</b>	<b>524 996</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices	<b>11</b>	4 397		4 397	3 721
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 189 915</b>	<b>63 229</b>	<b>1 126 686</b>	<b>1 086 826</b>

## BILAN PASSIF (en milliers d'euros)

RUBRIQUES	Notes	30/09/2018	30/09/2017
Capital social ou individuel		98 046	98 017
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...		21 301	21 330
Réserve légale		9 802	9 802
Autres réserves		2 308	2 308
Report à nouveau		742 102	688 975
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>		-40 718	53 127
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>7</b>	<b>832 841</b>	<b>873 559</b>
Provisions pour risques Provisions pour charges		3.844	7.001
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>2</b>	<b>3 844</b>	<b>7 001</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>			
Emprunts obligataire	<b>4</b>	240 014	141 990
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	<b>4</b>	19	
Emprunts et dettes financières diverses	<b>4 &amp; 8</b>	28 787	19 722
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>			
Avances et acomptes recus			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	<b>4 &amp; 5</b>	10 169	11 379
Dettes fiscales et sociales	<b>4</b>	205	12
<b>DETTES DIVERSES</b>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	<b>4</b>		
Autres dettes	<b>4 &amp; 9</b>	10 807	33 163
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance	<b>4 &amp; 10</b>		
<b>DETTES</b>		<b>290 001</b>	<b>206 266</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>1 126 686</b>	<b>1 086 826</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 déficit net comptable de (40 718 431,77 €).

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

- au report à nouveau pour ..... (40 718 431,77)

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

- capital social (9 804 565 x 10 €).....	€ 98 045 650,00
- primes d'émission .....	€ 21 246 111,39
- primes de fusion .....	€ 55 912,36
- réserve légale .....	€ 9 801 723,00
- autres réserves .....	€ 2 308 431,46
- report à nouveau .....	€ 701 383 122,65
<b>TOTAL .....</b>	<b>€ 832 840 950,86</b>

=====

## Annexe aux comptes sociaux

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 30 septembre 2018 dont le total en euros est de :	1 126 685 745,51
Et au compte de résultat de l'exercice dégageant un déficit en euros de :	(40 718 431,77)

Cette annexe est établie en milliers d'euros

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er octobre 2017 au 30 septembre 2018.  
Ces comptes annuels ont été arrêtés le 20 novembre 2018 par le Conseil d'Administration.

## 1 - Faits marquants de l'exercice

### Opérations de financement

Afin de refinancer les ORNANE1 émises en 2014, en partie converties par anticipation au cours du dernier semestre de l'année 2017, le Groupe a procédé à l'émission, le 6 décembre 2017, de 1 648 261 ORNANE pour un montant de 100 millions d'euros, au taux de 2,0% (vs. 3,5% pour la précédente émission) et à échéance 1er avril 2023.

En complément, le Groupe a levé, le 14 février 2018, un nouveau placement privé Euro PP non coté de 76 millions d'euros, portant intérêt à 3,9% (vs. 4,25% pour le précédent Euro PP) et remboursable le 14 février 2025, auprès d'investisseurs institutionnels français.

Ces nouveaux financements optimisent la structure financière du Groupe (notamment en rallongeant la maturité moyenne de la dette) et lui donnent les moyens financiers d'accélérer son développement.

### Développement de l'offre touristique

#### Résidence Pierre & Vacances premium – Presqu'île de la Touques - Deauville

Le 25 mai 2018, le Groupe a inauguré la résidence 5\* Pierre & Vacances premium « La Presqu'île de la Touques » à Deauville. La résidence, composée de 133 appartements et d'un ensemble d'équipements haut de gamme (piscine intérieure et extérieure chauffée toute l'année, spa Deep Nature®,...) bénéficie d'une situation géographique privilégiée, face au bassin des Yachts du port de plaisance de Deauville.

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

Le 6 avril 2018, le Groupe a acquis la résidence d'Empuriabrava (48 unités) avec pour objectif une commercialisation immobilière. Le développement du parc touristique se poursuit : 5 nouvelles prises de sites à bail sont intervenues au cours de l'exercice (1 premier hôtel 4\* de 141 chambres à la montagne, dans les Pyrénées espagnoles et 4 sites Mer).

#### Aparthotels Adagio® : Gestion de 5 résidences Hipark

Depuis le 1er février 2018, Aparthotels Adagio® assure la gestion des 5 résidences de tourisme d'affaires Hipark Design Suites de BNP Paribas Real Estate, sous l'enseigne « Hipark by Adagio ».

Ces résidences, essentiellement positionnées sur le secteur du tourisme d'affaires haut de gamme, sont implantées au cœur des principaux centres d'activités de Paris, Val d'Europe, Grenoble, Nice et Marseille, et sont composées de 700 appartements.

Ce partenariat avec BNP Paribas Real Estate renforce le leadership d'Aparthotels Adagio® en France, et ouvre des perspectives pour des développements futurs en France et en Europe.

#### Transformation du Domaine Sunparks de Vielsalm (Belgique) en Center Parcs

Le 22 décembre 2017, le Domaine Sunparks de Vielsalm a ré-ouvert sous la marque Center Parcs après un investissement de près de 35 millions d'euros, financé par des investisseurs institutionnels et particuliers dans le cadre d'une opération de rénovation immobilière. Ces investissements portent sur la rénovation de 350 cottages et des équipements centraux du Domaine.

---

1 Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes

## 2 - Règles et méthodes comptables

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

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

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

Les principales méthodes d'évaluation concernent :

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

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

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

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

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

A chaque clôture, la valeur d'inventaire est déterminée en général par référence à la quote-part des valeurs d'entreprises minorées des dettes nettes des sociétés du groupe pour les sociétés concernées.

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

- Les prêts et autres immobilisations financières. Ce poste comprend pour l'essentiel le montant des dépôts versés auprès de nos partenaires.
- Les clients et comptes rattachés. Une provision pour risque de non recouvrement des créances est constatée lorsqu'un débiteur présente des risques de non solvabilité, conteste le bien-fondé des créances ou connaît des retards de paiements inhabituels. Les provisions sont fondées sur une appréciation individuelle de ce risque de non-recouvrement.
- Les autres créances. Elles comprennent notamment les créances fiscales, la TVA, les comptes courants Groupe, les débiteurs divers et les produits à recevoir.
- Les valeurs mobilières de placement. Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles sont évaluées au plus bas de leur coût d'acquisition et de leur valeur de marché.
- Les actions de la société Pierre et Vacances auto-détenues sont inscrites :
  - à l'actif du bilan en valeurs mobilières de placement, lorsque ces titres auto-détenus sont explicitement affectés, dès l'acquisition, soit à l'attribution aux salariés, soit à l'animation du marché dans le cadre du contrat de liquidité;
  - en titres immobilisés dans les autres cas.
- Les charges et produits constatés d'avance. Ce poste comprend principalement des charges et produits de gestion courante.
- Les charges à répartir sur plusieurs exercices. Ces charges correspondent aux frais d'émission des emprunts.
- La prise en compte du résultat des filiales : compte tenu des dispositions statutaires, les résultats des filiales, ayant la forme de Société en Nom Collectif non assujettie à l'impôt sur les sociétés, sont pris en compte l'année même.



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

#### Note 1. – Actif immobilisé

<b>IMMOBILISATIONS</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>Acquisitions</b>	<b>Sorties</b>	<b>30/09/2018</b>
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
- Marques, concessions, brevets	2 056	947		3 003
- Fonds de commerce	19 470			19 470
- Autres immobilisations incorporelles	-			-
- Immobilisations incorporelles en cours	1 109	2 972	(504)	3 577
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>22 635</b>	<b>3 919</b>	<b>(504)</b>	<b>26 050</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
- Agencements divers	4 604	66		4 670
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 916	399		2 315
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>6 520</b>	<b>465</b>		<b>6 985</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
- Participations et créances rattachées	557 679	25 840	(1 086)	582 432
- Prêts et autres immobilisations financières	107		(88)	19
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>557 786</b>	<b>25 840</b>	<b>(1 174)</b>	<b>582 452</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS BRUTES</b>	<b>586 941</b>	<b>30 224</b>	<b>(1 678)</b>	<b>615 486</b>
<b>AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS</b>	<b>30/09/2017</b>	<b>Augmentations</b>	<b>Diminutions</b>	<b>30/09/2018</b>
- Marques, concessions, brevets	914	642		1 556
- Fonds de commerce	19 470			19 470
- Autres immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>	<b>20 384</b>	<b>642</b>		<b>21 026</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
- Agencements divers	4 380	61		4 441
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 870	39		1 909
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>6 251</b>	<b>100</b>		<b>6 350</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
- Participations et créances rattachées	2 197	30 386	(1 073)	31 510
- Prêts et autres immobilisations financières				
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>2 197</b>	<b>30 386</b>	<b>(1 073)</b>	<b>31 510</b>
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS et PROVISIONS</b>	<b>28 832</b>	<b>31 128</b>	<b>(1 073)</b>	<b>58 886</b>
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS NETTES</b>	<b>558 109</b>	<b>(904)</b>	<b>605</b>	<b>556 600</b>

La diminution nette sur l'exercice de la valeur des immobilisations de (1 509) milliers d'euros résulte principalement de :

- les dotations aux provisions pour dépréciation des titres de participation de :
  - la filiale Les Villages Nature de Val d'Europe pour 25 456 milliers d'euros ramenant ainsi la valeur nette de ces titres à zéro compte tenu de la situation nette comptable négative de la société en date de clôture,
  - la filiale Pierre et Vacances Maroc pour 4 646 milliers d'euros ramenant ainsi la valeur nette de ces titres à 25 milliers d'euros correspondant à la situation nette comptable de la société,
  - la filiale PV-CP China Holding BV pour 284 milliers d'euros ramenant ainsi la valeur nette de ces titres à 2 434 milliers d'euros,
- la dissolution par liquidation de la société Part house réalisée sur l'exercice pour une valeur brute des titres de 1 054 milliers d'euros ainsi que la reprise de provision correspondante du même montant.

- l'augmentation de capital de la société Les Villages Nature de Val d'Europe pour 24 221 milliers d'euros ainsi que de la société Pierre et Vacances Maroc pour 1 598 milliers d'euros,
- l'augmentation nette des projets informatiques en cours pour 2 468 milliers d'euros.

## Note 2. – Provisions

	30/09/2017	Augmentations	Diminutions Utilisées	Diminutions Non utilisées	30/09/2018
Provisions pour risques et charges	7 001	77	2 730	504	3 844
Provisions pour dépréciation					
- Fonds commercial	19 470				19 470
- Titres de participation	2 197	30 386	1 055	18	31 510
- Créances clients	135	31	5		161
- Comptes courants	69	4 182	69		4 182
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>28 872</b>	<b>34 676</b>	<b>3 859</b>	<b>522</b>	<b>59 167</b>

Au 30 septembre 2018, les soldes des provisions se décomposent de la façon suivante :

Les provisions pour risques et charges correspondent aux provisions couvrant la situation nette négative de la filiale Orion SAS pour un montant total de 3 844 milliers d'euros.

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

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

- Les Villages Nature de Val d'Europe à hauteur de 25 456 milliers d'euros,
- Pierre & Vacances Maroc à hauteur de 5 732 milliers d'euros,
- PV-CP China Holding BV à hauteur de 284 milliers d'euros,
- Orion SAS à hauteur de 38 milliers d'euros.

Les provisions pour dépréciation des autres actifs correspondent à :

- des créances clients à hauteur de 161 milliers d'euros,
- la dépréciation du compte courant de la société Les Villages Nature de Val d'Europe pour une valeur de 4 182 milliers d'euros.

La reprise de 3 859 milliers d'euros correspond à :

- la provision résultant des options exercées et reçues jusqu'au 20 octobre 2017 en remboursement anticipé de 327 436 obligations à option de remboursement en numéraire ou en actions nouvelles ou existantes (« ORNANE»), pour un montant total de 2 730 milliers d'euros,
- la provision couvrant la situation nette négative de la filiale Part House Srl dissoute par liquidation au cours de l'exercice pour un montant total 1 055 milliers d'euros,
- les provisions pour dépréciation des autres actifs dont les créances clients à hauteur de 5 milliers d'euros et du compte courant de la société Part House Srl pour une valeur de 69 milliers d'euros.

### Note 3. – Autres créances

	30/09/2018	30/09/2017
<b>Comptes courants</b>	<b>534 883</b>	<b>490 980</b>
Pierre & Vacances FI SNC	487 699	428 463
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	46 887	52 717
Pierre et Vacances Maroc	297	5 033
Adagio SAS		4331
Part House SRL		436
<b>Etat et autres collectivités publiques</b>	<b>9 148</b>	<b>8 165</b>
<b>Autres Créances et divers comptes débiteurs</b>	<b>6 046</b>	<b>6 766</b>
<b>TOTAL</b>	<b>550 077</b>	<b>505 911</b>

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

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

- à la demande de remboursement de TVA du mois de septembre 2018 au titre du Groupe de TVA consolidée pour un montant de 2 200 milliers d'euros,
- au crédit de TVA acquis au 30 septembre 2018 sur le Groupe de TVA pour un total de 55 milliers d'euros, (contre 2 295 milliers d'euros de créances TVA consolidée à la clôture de l'exercice précédent),
- à la créance acquise par la société en sa qualité de tête de groupe d'intégration fiscale sur le Crédit Impôt Compétitivité Emploi (C.I.C.E) au titre de l'exercice civil 2017 pour 5 963 milliers d'euros (contre 5 095 milliers d'euros à la clôture du précédent exercice),
- aux droits à récupération de TVA à hauteur de 727 milliers d'euros (contre 636 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent),
- au crédit d'impôt famille pour 69 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 de l'impôt sur les bénéfices en sa qualité de tête de groupe de l'intégration fiscale pour un montant de 939 milliers d'euros, contre 2 607 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent,
- au titre de la TVA consolidée du mois de septembre 2018 pour un montant de 4 301 milliers d'euros (à comparer à 3 450 milliers d'euros au titre de septembre 2017).

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

CREANCES	Montant	Exigibilité	
		moins d'un an	Plus d'un an
Autres immobilisations financières	19		19
Avances et acomptes versées sur commandes	17	17	
Créances Clients et comptes rattachés	10 738	10 738	
Etat et autres collectivités publiques	9 148	9 148	
Groupe et associés	534 883	534 883	
Autres créances	6 046	6 046	
Comptes de régularisation	3 469	3 469	
	<b>564 320</b>	<b>564 301</b>	<b>19</b>

Dans les comptes clos le 30 septembre 2018, la société Pierre et Vacances SA présente à son bilan une créance envers l'état au titre de la demande de remboursement du crédit de TVA du mois de septembre 2018 relatif au Groupe de TVA consolidée de 2 200 milliers d'euros.

Les sociétés membres du groupe de TVA consolidée au 30/09/2018 sont :

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

DETTES	Montant	Exigibilité		
		Moins d'un an	1 à 5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires	240 014	4 014	60 000	176 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	19	19		
Emprunts et dettes financières divers	28 787	28 361		426
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 169	10 169		
Dettes fiscales et sociales	205	205		
Autres dettes diverses	10 807	9 088	878	841
	<b>290 001</b>	<b>51 856</b>	<b>60 878</b>	<b>177 267</b>

Le poste emprunts obligataires correspond au 30 septembre 2018 :

- A l'emprunt obligataire de type « ORNANE » émis le 6 décembre 2017 pour un montant nominal de 100 000 milliers d'euros et constitué de 1 648 261 obligations d'une valeur de 60.67 euros remboursables le 1<sup>er</sup> avril 2023. Les obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES), sont convertibles à tout moment par la remise d'une action nouvelle ou existante. A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt s'élèvent à 1 638 milliers d'euros,
- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « EURO PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60 000 milliers d'euros, à échéance décembre 2022. Cette émission, assortie d'un coupon de 4,25 %, a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt obligataire s'élèvent à 516 milliers d'euros,
- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « EURO PP » non coté émis le 14 février 2018 d'un montant nominal de 76 000 milliers d'euros, à échéance février 2025. Cette émission, assortie d'un coupon de 3,90 %, a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. A la clôture de l'exercice, les intérêts courus sur cet emprunt obligataire s'élèvent à 1 860 milliers d'euros.

Le poste autres dettes diverses comprend la franchise de loyer des bâtiments du siège social du Groupe de l'Artois situé à Paris dans le 19<sup>e</sup> arrondissement pour une période s'étalant jusqu'en juillet 2027 pour un montant de 1 938 milliers d'euros.

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

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

Produits à recevoir	30/09/2018	30/09/2017
Clients	1 209	8
CICE en cours d'acquisition sur l'exercice	83	129
	<b>1 292</b>	<b>137</b>

Charges à payer	30/09/2018	30/09/2017
Fournisseurs	2 941	823
Intérêts courus sur emprunts et dettes	4 014	1 919
Jetons de présence	327	268
Etat	3	10
Autres	7	342
	<b>7 292</b>	<b>3 362</b>

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

Au cours de l'exercice 2017/2018, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs a attribué définitivement 2 842 actions de préférence aux salariés bénéficiaires des plans d'attribution d'actions gratuites émis en 2016.

Ces actions de préférence pourront être converties en actions ordinaires à tout moment durant une période de six ans suivant le 9 février 2020, à la demande des salariés bénéficiaires auprès de la société Pierre et Vacances SA.

La distribution des actions de préférence sur l'exercice clos le 30 septembre 2018 a fait l'objet d'une augmentation de capital par émission de 2 842 actions de préférence de 10 euros chacune, entièrement prélevées sur le poste de prime de fusion pour un montant de 28 milliers d'euros.

Les valeurs mobilières de placement qui s'élèvent à 5 588 milliers d'euros au 30 septembre 2018, sont exclusivement composées d'actions propres.

Au 30 septembre 2018, la société détient :

- 262 442 actions propres destinées à être attribuées à des salariés pour un montant total de 5 436 milliers d'euros,
- 5 284 actions acquises pour régularisation du cours boursier pour 151 milliers d'euros.

Les disponibilités s'élèvent à 143 milliers d'euros au 30 septembre 2018, contre 661 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 2016</b>	98 017	21 330	579 698	121 387	820 432
Report à nouveau			121 387	(121 387)	
Résultat de l'exercice				53 127	53 127
<b>Capitaux propres au 30 septembre 2017</b>	98 017	21 330	701 085	53 127	873 559
Augmentation de capital	29	(29)			
Réserve légale					
Report à nouveau			53 127	(53 127)	
Résultat de l'exercice				(40 718)	(40 718)
<b>Capitaux propres au 30 septembre 2018</b>	98 046	21 301	754 212	(40 718)	832 841

Au cours de l'exercice, le 9 février 2018, une augmentation de capital a été réalisée par émission de 2 842 actions de préférence de 10 euros chacune. Cette augmentation a été entièrement prélevée sur la prime de fusion.

En date du 30 septembre 2018, le capital social de la société Pierre et Vacances SA est constitué de 9 804 565 actions de 10 euros chacune pour un total de 98 046 milliers d'euros.

Au 30 septembre 2018, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.) détient 39,81% du capital de Pierre et Vacances SA.

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

	30/09/2018	30/09/2017
<b>Comptes courants</b>	<b>28 361</b>	<b>19 296</b>
Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.)	28 361	19 296
<b>Dépôts reçus</b>	<b>426</b>	<b>426</b>
<b>TOTAL</b>	<b>28 787</b>	<b>19 722</b>

### Note 9. – Autres dettes

	30/09/2018	30/09/2017
Dettes relatives à l'intégration fiscale d'impôt sur les bénéfiques	1 479	26 052
Dettes relatives au groupe de TVA consolidée	7 053	6 484
Dettes diverses	2 275	627
<b>TOTAL</b>	<b>10 807</b>	<b>33 163</b>

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

Les dettes relatives au groupe de TVA consolidée sont liées à la comptabilisation des dettes de TVA dues par les filiales au titre de la déclaration de TVA du mois de septembre 2018, en sa qualité de mère du groupe de TVA.

Les dettes diverses incluent jetons de présence de l'exercice 2017/2018 pour un montant de 328 milliers d'euros.

### Note 10. – Comptes de régularisation

<b>ACTIF</b>	30/09/2018	30/09/2017
Loyers et charges locatives	2 087	2 086
Divers	1 382	1 322
<b>TOTAL</b>	<b>3 469</b>	<b>3 408</b>

Le poste « Divers » est constitué au 30 septembre 2018 à hauteur de 1 382 milliers d'euros de charges relatives au coûts des locations informatiques sur des licences et des contrats de maintenance.

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

	30/09/2017	Augmentation	Diminution	30/09/2018
Commissions sur émission d'emprunts obligataires	1 638	2 746	1 470	2 914
Commissions sur emprunts bancaires	2 083		600	1 483
<b>TOTAL</b>	<b>3 721</b>	<b>2 746</b>	<b>2 070</b>	<b>4 397</b>

L'augmentation sur l'exercice des commissions sur emprunts obligataires correspondent aux frais et honoraires bancaires engagés dans le cadre du financement :

- de l'émission des Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANES) pour 2 017 milliers d'euros,
- de l'émission de l'emprunt obligataire « Euro PP » remboursable à échéance 2025 pour 729 milliers d'euros.

La diminution sur l'exercice des commissions sur émissions d'emprunts obligataires correspond :

- à hauteur de 509 milliers d'euros à l'amortissement de l'exercice des charges à répartir relatif aux emprunts obligataires de type « EURO PP » à échéance 2022 et 2025 et «ORNANE» à échéance 2023,

- à hauteur de 961 milliers d’euros à la reprise pour solde des charges à répartir relatif à l’«ORNANE» émis en 2014 remboursé sur l’exercice clos le 30 septembre 2018.

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

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

	2017/2018	2016/2017
Prestations de services	7 981	10 507
Locations diverses	6 731	6 544
<b>Total chiffre d'affaires</b>	<b>14 712</b>	<b>17 051</b>
Refacturation de charges et d'honoraires	15 153	14 848
Produits divers	4 737	275
Reprises de provisions	5	49
<b>Total produits exploitation</b>	<b>34 607</b>	<b>32 223</b>
Loyers et charges	8 023	7 900
Honoraires divers	9 093	12 438
Autres achats et coûts externes	13 639	10 399
Dotations aux amortissements et provisions	2 844	2 303
<b>Total charges exploitation</b>	<b>33 599</b>	<b>33 040</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 008</b>	<b>(817)</b>

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2017/2018 est principalement composé de :

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

Le montant de 10 507 milliers d’euros relatif à l’exercice précédent intégrait principalement la facturation de prestations de services rendues à des filiales dans le cadre du développement de leurs activités relatifs aux montages des programmes immobilier des Center Parcs d’Allgäu en Allemagne (Baden Württemberg) pour 3 105 milliers d’euros et de Hochsauerland pour 1 062 milliers d’euro et les Center Parcs situés aux Pays bas de Zandvoort pour 1 672 milliers d’euros et de Port Zelande pour 1 513 milliers d’euros.

- 1 060 milliers d’euros de facturation de commissions sur cautions suite aux engagements financiers pris par la société pour le compte de ses différentes filiales, contre 1 604 milliers d’euros au titre de l’exercice précédent,
- 6 731 milliers d’euros de refacturation de charges de loyers essentiellement réalisées sur les entités filiales au titre de leur quote-part d'occupation des locaux du siège social du groupe de l'Artois, situé à Paris dans le 19<sup>ème</sup> arrondissement.

Le résultat d’exploitation s’élève à 1 008 milliers d’euros contre une perte de (817) milliers d’euros au titre de l’exercice 2016/2017.



### Note 13. – Résultat financier

	2017/2018	2016/2017
Produits financiers de participation	7 329	24 912
Reprises sur provisions et transferts de charges	4 568	41 332
Autres intérêts et produits assimilés	8 122	8 068
Autres produits financiers	38	64
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>20 057</b>	<b>74 376</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	34 644	2 981
Intérêts et charges assimilés	33 987	23 099
Charges nettes sur cessions de V.M.P	93	41
Autres charges financières		
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>68 724</b>	<b>26 121</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(48 667)</b>	<b>48 255</b>

Le résultat financier négatif de l'exercice 2017/2018 s'élève à (48 667) milliers d'euros, contre un résultat financier bénéficiaire de 48 255 milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Il est principalement composé des éléments suivants :

- D'un revenu de 7 329 milliers d'euros de dividendes de filiales dont :
  - 4 855 milliers d'euros provenant de la société PV Marques, filiale possédant la propriété des marques du Groupe (principalement Pierre et Vacances, Maeva, Multivacances) à l'exception de la marque « Les Sénioriales » ainsi que de celles exploitées par le sous-groupe Center Parcs,
  - 1 775 milliers d'euros provenant de la société PVFI, centrale de trésorerie du groupe,
  - 699 milliers d'euros provenant de la société PV Courtage ;
- des reprises de provisions pour dépréciation et transferts de charges pour 4 568 milliers d'euros dont essentiellement :
  - de 2 730 milliers d'euros de reprise de dotation aux provisions pour charges financières relative à la couverture de la moins-value résultant des options demandées à la clôture de l'exercice précédent pour remboursement des obligations de type « ORNANE »,
  - de 1 054 milliers d'euros portant sur les titres de la société Part House dissoute par liquidation au cours de l'exercice ;
- d'autres intérêts et produits assimilés pour 8 122 milliers d'euros dont 7 585 milliers d'euros au titre des intérêts sur le compte courant détenu sur la société Pierre et Vacances FI SNC, société filiale assurant la gestion centralisée de la trésorerie du groupe ;
- de charges d'intérêts et assimilées pour 33 987 milliers d'euros comprenant notamment :
  - du mali de conversion résultant des demandes pour remboursement des obligations de type « ORNANE » pour un montant de 20 973 milliers d'euros ;
  - des intérêts sur emprunts bancaires pour 6 054 milliers d'euros dont :
    - 1 638 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire de type « ORNANE » à échéance 2023 souscrit au cours de l'exercice,
    - 2 550 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme de placement privé « Euro PP » non coté à échéance 2019 émis le 19 juillet 2016,
    - 1 860 milliers d'euros relatifs à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté à échéance 2025 émis le 14 Février 2018 ;
  - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires pour 2 070 milliers d'euros,
  - du mali de liquidation de la société PART HOUSE pour 1 490 milliers d'euros,
  - des intérêts et commissions sur financement à court terme pour 2 450 milliers d'euros,
  - des commissions et frais sur cautions pour 517 milliers d'euros ;
- de dotations financières aux amortissements et aux provisions pour 34 644 milliers d'euros, dont :
  - de provisions pour dépréciations des titres de filiales pour respectivement 25 456 milliers d'euros sur la société Les Villages Nature Du Val d'Europe, 4 646 milliers d'euros sur la société Pierre et Vacances Maroc, 284 milliers d'euros sur la société PV-CP China Holding BV et pour 38 milliers d'euros sur la société Orion SAS,
  - de provisions pour dépréciation de compte courant de la société Les Villages Nature du Val d'Europe pour 4 182 milliers d'euros.

Le résultat financier de l'exercice 2016/2017 s'élevait à 48 255 milliers d'euros.

Il était principalement composé :

- d'un revenu de 24 912 milliers d'euros de dividendes de filiales dont 18 932 milliers d'euros provenant de la société Pierre et Vacances Tourisme Europe et 5 462 milliers d'euros provenant de la société PV Marques,
- d'un revenu de 8 068 milliers d'euros d'intérêts sur compte courant dont 7 587 milliers d'euros venant de Pierre & Vacances FI SNC,
- d'un produit de 41 332 milliers d'euros issu de la reprise de provisions pour dépréciation des titres et des comptes courants des sociétés filiales dont 40 766 milliers d'euros sur Pierre et Vacances Tourisme Europe et 367 milliers d'euros relative à l'amélioration de la situation nette de la société PVCP Supports Services BV.
- d'une charge financière de 23 099 milliers d'euros comprenant notamment :
  - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires et dette financière groupe pour 5 967 milliers d'euros,
  - des intérêts et commissions sur emprunts bancaires et financement à court terme pour 4 110 milliers d'euros,
  - des commissions et frais sur cautions et swap d'intérêts pour 470 milliers d'euros,
  - des charges financières relatives au remboursement en numéraire de 959 070 « ORNANE » pour un montant de 12 110 milliers d'euros.

#### Note 14. – Résultat exceptionnel

	2017/2018	2016/2017
Résultat exceptionnel sur opérations de gestion	(902)	(2 733)
Résultat exceptionnel sur opérations en capital		(9)
Dotations et reprises exceptionnelles sur provisions et transferts de charges		
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(902)</b>	<b>(2 742)</b>

Le résultat exceptionnel sur opérations de gestion déficitaire de l'exercice d'un montant de (902) milliers d'euros est constitué de charges diverses et honoraires engagés dans le cadre de ses activités de holding.

Le résultat exceptionnel déficitaire de l'exercice précédent s'élevait à (2 742) milliers d'euros.

Il était principalement constitué des éléments suivants :

- un résultat exceptionnel déficitaire sur opérations de gestion de l'exercice à hauteur de 2 733 milliers d'euros constitué à hauteur de 1 891 milliers d'euros de frais d'organisation de la célébration des 50 ans du groupe Pierre et Vacances Center Parcs ainsi que de charges diverses et honoraires engagés dans le cadre de ses activités de holding pour 839 milliers d'euros,
- Un résultat exceptionnel sur opération en capital de (9) milliers d'euros correspondant à la moins-value réalisée suite à la cession par la société de ses filiales C.T.M SAS et Maeva Holding SAS pour respectivement 29 et 10 milliers d'euros.

#### Note 15. – Transferts de charges

	2017/2018	2016/2017
Refacturations des coûts et services du siège	9 460	10 905
Transferts de charges sur emprunts en charges à répartir sur la durée des emprunts	2 746	
Transferts de charges sur emprunts pour reclassement en résultat financier	2 070	1 841
Transferts de charges d'exploitation pour reclassement en résultat exceptionnel	675	1 967
Refacturations diverses	202	135
<b>Total transferts de charges d'exploitation</b>	<b>15 153</b>	<b>14 848</b>
Refacturation de cautions bancaires	192	198
<b>Total transferts de charges financières</b>	<b>192</b>	<b>198</b>
Refacturation de charges exceptionnelles		
<b>Total transferts de charges exceptionnelles</b>		
<b>TRANSFERTS DE CHARGES</b>	<b>15 345</b>	<b>15 046</b>

Au titre de l'exercice 2017/2018, 2 746 milliers d'euros ont été constatés en transfert de charges au titre de la restructuration de la dette financière Groupe.

### Note 16. – Impôts sur les bénéfices

Pierre & Vacances SA est la mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle a constitué depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1996. Les sociétés membres de ce groupe d'intégration au 30 septembre 2018 sont :

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

<b>Analyse de la charge d'impôt</b>	
Produits et charges d'impôts sur exercices antérieurs	10
Impôt rétrocedé par les filiales	7 833
<b>Impôt net (produit)</b>	<b>7 843</b>

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

En l'absence d'intégration fiscale, la société Pierre et Vacances SA n'aurait supporté aucun impôt société au titre de l'exercice 2017/2018.

Le poste produits et charges d'impôts sur exercices antérieurs inclut le crédit impôt famille provisionné au titre de l'exercice civil 2017 pour un montant de 60 milliers d'euros.

En outre, suite aux jugements prononcés en juillet 2013 par le Tribunal Administratif de Montreuil, la société Pierre et Vacances SA a obtenu une issue favorable au litige qui l'opposait à l'Administration Fiscale française au titre d'un contrôle sur les exercices 2003/2004, 2004/2005 et 2005/2006. Le 17 mars 2016, la Cour Administrative de Versailles a rendu deux arrêts confirmant la position de la société. Néanmoins, l'Administration Fiscale française a déposé un pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat, lequel s'est prononcé le 19 mars 2018, ne jugeant pas l'affaire sur le fond, par un renvoi devant la Cour d'Appel de Versailles. Parallèlement Pierre & Vacances Sa a demandé au Conseil d'Etat la transmission d'une Question Prioritaire de Constitutionnalité. Le Conseil d'Etat a rendu son avis le 12 octobre 2018 qui permet de confirmer l'appréciation du Groupe Pierre et Vacances Center Parcs sur l'absence de risque financier attaché à ce litige

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

Le résultat fiscal d'ensemble du groupe d'intégration dont Pierre & Vacances SA est à la tête fait apparaître, au titre de l'exercice 2017/2018, un montant de 42 986 milliers d'euros correspondant à un déficit au taux de droit commun reportable en avant.

Le montant des déficits reportables acquis par le Groupe d'intégration fiscale s'élève à 448 986 milliers d'euros au 30 septembre 2018.

### Note 18. – Entreprises liées

	Entreprises Liées	Entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
<b>Eléments relevant de postes du bilan</b>		
Participations nettes	550 407	515
Clients et comptes rattachés	8 239	379
Autres créances (*)	493 236	42 705
Emprunts et dettes financières divers (*)	(28 787)	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	(3 698)	
Autres dettes	(8 532)	
<b>Eléments relevant de postes du Compte de résultat</b>		
Charges financières	(285)	
Produits financiers	14 928	423
Charges exceptionnelles	(214)	
Produits exceptionnels		

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

## Engagements financiers et autres informations

### Note 19. – Engagements hors bilan

	30/09/2018	30/09/2017
<i>Avals et cautions :</i>		
Garantie de paiement de loyers au titre des baux	1.232.610	1.137.027
Garantie à première demande au profit de Sogefinerg (location financement Ailette)	160 013	163 861
Garantie donnée dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques CPE	18 220	24 123
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	0	1 697
Caution donnée pour le compte de la SNC Bois de la Mothe Chandenier Equipements 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	0	1 555
Contre garantie délivrée à la Société Générale au profit de PV Exploitation Belgique, dans le cadre d'une convention de droit de superficie	685	685
Caution donnée 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	0	7 075
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	0	7 418
Caution donnée pour le compte de la SNC Sud-Ouest Cottages dans le cadre de la signature de la promesse unilatérale de vente conclue entre le Groupement Forestier du Domaine du Papetier, Monsieur Frezier, les conjoints Corbefin et la SNC	85	85
Caution pour le compte de PVD SA au profit de la commune de Courseulles sur Mer pour l'achat d'un terrain	159	159
Caution au profit de Eurosic Lagune SARL pour le compte de CP Participations BV pour garantir l'ensemble de ses obligations dans le cadre du rachat d'actions de Center Parcs Allgau	7 077	7 077
Caution délivrée à la société SoGePi pour le compte de PV Italia dans le cadre de l'opération de cession de Calarossa	0	413
Caution délivrée pour le compte de SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de l'ouverture d'une ligne de crédit	453	1 689
Garantie à première demande au profit de la Foncière des murs SCA pour le compte de Center Parcs Ardennen pour garantie de rachats des cottages invendus pour le site de Vielsam	0	3 145
Caution délivrée pour le compte de la société SET PV Espana SL au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat de prêt.	4 000	0
Caution délivrée pour le compte de Bonnavista de Bonnemont au profit de la Caixa Bank dans le cadre de la signature d'un contrat hypothécaire	2 142	13 000
Caution donnée au TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Equipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles	3 724	3 724
Garantie à première demande au profit de la société Lufthansa Airplus Servicekarten pour le compte de diverses filiales du Groupe suite à la signature de contrats de mise en place "Air Plus Carte Logée".	465	0
<i>Hypothèques :</i>		
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Tousouse Pont Jumeaux	5 450	5 450
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Pollestres	3 800	3 800
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Bassens	3 600	3 600
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Nimes	3 000	3 000
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Saint Priest	3 000	0
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Bruges	0	3 365
Hypothèque pour le compte des Senioriales - Rilleux La Pape	0	1 500
<b>Engagements donnés</b>	<b>1 449 683</b>	<b>1 394 648</b>
<i>Avals et cautions :</i>		
Dépôt de garantie loyer Artois	1 476	1 869
Garantie reçue de Accor pour 50% de la somme contre garantie à Unicredit Bank Austria AG dans le cadre de l'exploitation d'une résidence à Vienne	600	600
Dépôt de garantie places de parking supplémentaires et autres bâtiments situés à l'Artois	158	13
<b>Engagements reçus</b>	<b>2 234</b>	<b>2 482</b>
<b>Engagements réciproques</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

Pierre et Vacances SA s'est portée garante à hauteur de 1 232 610 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 2018, le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle des baux sur ces 7 villages s'élève à 447,2 millions d'euros,
- auprès des sociétés institutionnelles pour paiement des loyers dus par le village Center Parcs de Bois Aux Daims et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 130,6 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 198,0 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 185,7 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 77,3 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 142,5 millions d'euros,
- auprès de la société Eurosic pour paiement des loyers dûs par le village Center Parcs de Chaumont et dont le montant restant à verser sur la durée des baux s'élève à 10,5 millions d'euros,
- auprès du propriétaire du foncier et des murs du village Center Parcs de Butjadinger Küste à Tossens en Allemagne, avec Center Parcs Europe NV, du paiement de loyers dus par sa sous-filiale exploitante. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail s'élève à 5,8 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Uniqua de la résidence de Vienne, du paiement de 50% des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 4,5 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Spectrum Real Estate GmbH de la résidence de Munich, du paiement de 50% des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 4,4 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 0,1 millions d'euros,
- auprès du propriétaire de la résidence Adagio à Liverpool, du paiement de 50% du montant des loyers dus par sa filiale exploitante Adagio UK Limited. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée du bail s'élève à 1,0 millions d'euros,
- auprès du propriétaire de la résidence Adagio à Cologne, du paiement de 50% du montant des loyers dus par sa filiale exploitante Adagio Deutschland GmbH. Le montant des engagements de loyers restant à verser sur la durée du bail s'élève à 1,0 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Llopuig S.L. de la résidence Tossa Del Mare, du paiement des loyers restant à verser sur la durée résiduelle du bail dont le montant s'élève à 0,7 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 du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence « Estartit Complex », du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 9,8 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence El Puerto, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 7,3 millions d'euros,
- auprès du propriétaire Eurosic Investments Spain, SOCIMI S.A.U. de la résidence Terrazas, du paiement des loyers à verser sur la durée du bail dont le montant s'élève à 5,6 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 160 013 milliers d'euros amortissable sur la durée du contrat, soit jusqu'au 31 décembre 2038. A cette échéance, le Conseil Général reprendra, à titre gratuit, la propriété des équipements.

**Engagements réciproques :**

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

**Inscription au privilège :**

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

Le Groupe a fait mentionné, en marge de cette inscription, l'existence de la contestation de cette créance.

### 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 2018 au titre de l'exercice 2017/2018 s'élève à 229 milliers d'euros, contre 225 milliers d'euros au titre de l'exercice 2016/2017.

Au titre des exercices clos le 30 septembre 2018 et le 30 septembre 2017, aucun salaire (y compris les avantages de toute nature) n'a été versé à un mandataire social directement par la société Pierre et Vacances SA ou par des sociétés du Groupe Pierre et Vacances – Center Parcs contrôlées au sens de l'article L. 233-16 du Code de Commerce.

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

	2017/2018	2016/2017
Rémunérations fixes (1)	1 823 606	1 785 279
Rémunérations variables (2)	572 033	723 951
Avantages postérieurs à l'emploi (3)	43 283	32 892
Rémunération en actions (4)	331 445	952 579
<b>TOTAL</b>	<b>2 770 367</b>	<b>3 074 601</b>

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

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

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

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

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

**Note 22 – Liste des filiales et participations**

Filiales et participations	Capital	Capital x 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	-25 922	100,00	64 965	64 965	0	0	7	-22 833	0	30 09 2018
Pierre et Vacances FI SNC	15	1 181	99,00	15	15	80 387	0	0	2 030	1 775	30 09 2018
Pierre et Vacances Courtage SARL	8	-459	99,80	8	8	0	0	1 339	853	699	30 09 2018
Orion SAS	38	-3 805	100,00	38	0	0	0	295	-77	0	30 09 2018
Curchase SAS	10	-24	100,00	10	10	0	0	986	243	0	30 09 2018
Pierre et Vacances Investissement XXXXVII SAS	10	-23	100,00	10	10	0	0	0	-3	0	30 09 2018 30 09 2018
PV CP Support Services BV	18	249	100,00	18	18	0	0	0	0	0	30 09 2018
Pierre et Vacances Maroc	147	0	99,99	5 757	25	297	0	0	-120	0	30 09 2018
Multi-Resorts Holding BV	18	114	100,00	18	18	0	0	0	-77	0	30 09 2018
Pierre et Vacances Tourisme Europe	52 590	113 093	100,00	422 130	422 130	0	0	0	-14 507	0	30 09 2018
Pierre et Vacances Marques SA	62 061	3 315	97,78	60 686	60 686	0	0	7 873	5 137	4 855	30 09 2018
PVCP CHINA HOLDING BV	2 718	-196	100	2 718	2 434	0	0	0	-88	0	30 09 2018
Pierre et Vacances Maeva Tourisme Haute Savoie SARL	8		100	8	8	0	0	0	0	0	30 09 2018
Entwicklungsgesellschaft Ferienhauspark Bostalsee GmbH	100	7	59,95	20	20	0	0	0	-5	0	30 09 2018
Pierre et Vacances Investissement 51 SAS	10	0	100	10	10	0	0	0	-3	0	30 09 2018
Pierre et Vacances Investissement 53 SAS	10	0	100	10	10	0	0	0	0	0	30 09 2018
Pierre et Vacances Investissement 54 SAS	10	0	100	10	10	0	0	0	0	0	30 09 2018
FILIALES (plus de 10 % du capital détenu) :											
GIE PV-CP Services	150	2	28,00	42	42	0	0	79	0	0	30 09 2018
Adagio SAS	1 000	9 929	50,00	500	500	0	0	79 043	1 217	0	31 12 2017
Les Villages Nature de Val d'Europe SAS	50 461	5 681	50,00	25 456	0	46 887	0	13 877	-64 504	0	30 09 2018
Villages Nature Management SARL	14	-8	50,00	15	15	0	0	0	-3	0	30 09 2018



## **Note 23 – Evénements significatifs intervenus depuis la clôture de l'exercice**

### **Gouvernance**

Thierry Hellin met fin au 31 décembre 2018 à ses fonctions de Directeur Général Adjoint du Groupe Pierre & Vacances-Center-Center Parcs pour créer sa Société de Conseil en asset management et investissements immobiliers. Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs lui confiera des missions de transactions immobilières et de recherche de développements, en complément et coordination avec les équipes internes du Groupe.

### **Signatures d'opérations de rénovation immobilière**

#### **Opération de rénovation du Domaine Center Parcs Zandvoort**

Le 9 novembre 2018, le Groupe PVCP a conclu un accord tripartite avec Gran Dorado Zandvoort BV, actuel propriétaire du Center Parcs de Zandvoort sur la côte néerlandaise, et ZIB Zandvoort CV, nouveau propriétaire. L'accord prévoit l'achat des équipements centraux, de l'hôtel et de 120 cottages. Le nouveau propriétaire investira en outre dans le programme de rénovation du parc. Cette opération, ajoutée aux ventes individuelles opérées avec beaucoup de succès par le Groupe PVCP pour le compte de l'actuel propriétaire, permet d'assurer le financement de la rénovation totale et de la montée en gamme du Domaine de Zandvoort.

#### **Opération de rénovation du Domaine Sunparks De Haan**

Le 10 octobre 2018, le Groupe PVCP a conclu avec deux investisseurs chefs de file de deux groupes d'actionnaires français et belges, ATREAM, d'une part, et Home Invest Belgium, d'autre part, un accord inconditionnel de cession de 100% des actions de Sunparks de Haan SA, propriétaire du Domaine du même nom.

Le Domaine fera l'objet d'une rénovation complète et d'une importante montée en gamme en vue d'être exploité après travaux sous la marque Center Parcs.

**Résultats financiers de la société au cours des cinq derniers exercices**

Nature des indications	Exercice clos le 30 septembre				
	2014	2015	2016	2017	2018
<b>I - Situation financière de l'entreprise</b>					
a) Capital social	88.215	88.215	98.017	98.017	98.046
b) Nombre d'actions émises	8.821.551	8.821.551	9.801.723	9.801.723	9.804.565
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	12.708	16.482	12.485	17.051	14.712
b) Résultat avant impôts, amortissements et provisions	47.716	26.038	47.772	8.797	(15.453)
c) Impôt sur les bénéfices	(10.011)	(11.462)	(31.878)	(8.431)	(7.843)
d) Résultat après impôts, amortissements et provisions	30.309	73.060	121.387	53.127	(40.718)
e) Montant des bénéfices distribués	-	-	-	-	-
<b>III- Résultat par action (en euros)</b>					
a) Résultat après impôts, avant amort. et provisions	6,54	4,25	8,13	1,76	(0,78)
b) Résultat après impôts, amortissements et provisions	3,44	8,28	12,38	5,42	(4,15)
c) Dividende attribué à chaque action	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>IV- Personnel</b>					
a) Nombre de salariés			Néant		
b) Montant de la masse salariale					
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux					