

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL
2018/2019



Sommaire

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE..... | 2 |
| 1.1 | Faits marquants | 2 |
| 1.1.1 | Opérations de cession-rénovation immobilière..... | 2 |
| 1.1.2 | Opérations sur le capital | 2 |
| 1.1.3 | Opération de croissance externe..... | 2 |
| 1.1.4 | Evolution de l'offre touristique | 2 |
| 1.1.5 | Projet de Center Parcs à Roybon | 3 |
| 1.1.6 | Franchisements de seuil | 3 |
| 1.2 | Activité du Groupe au premier semestre 2018/2019 | 4 |
| 1.2.1 | Activité et résultats du 1 ^{er} semestre 2018/2019 (1 ^{er} octobre 2018 au 31 mars 2019)..... | 4 |
| 1.2.2 | Investissements et structure financière..... | 6 |
| 1.3 | Perspectives..... | 11 |
| 1.3.1 | Activité au 3 ^{ème} trimestre de l'exercice 2018/2019 | 11 |
| 1.3.2 | Accords stratégiques en Chine | 11 |
| 1.3.3 | Stratégie du Groupe et perspectives de résultats 2018/2019 | 11 |
| 1.4 | Tableaux de réconciliation – Comptes de résultat IFRS..... | 12 |
| 2. | ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS..... | 13 |
| 2.1 | Compte de résultat consolidé | 13 |
| 2.2 | Etat du résultat global | 14 |
| 2.3 | Bilan consolidé | 15 |
| 2.4 | Tableau des flux de trésorerie consolidé..... | 16 |
| 2.5 | Tableau de variation des capitaux propres consolidés..... | 17 |
| 2.6 | Notes annexes aux comptes consolidés..... | 19 |
| 3. | RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE..... | 50 |
| 4. | ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL | 51 |

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

1. RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

1.1 Faits marquants

1.1.1 Opérations de cession-rénovation immobilière

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

1.1.2 Opérations sur le capital

Le 21 décembre 2018, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I.)¹ a acquis la totalité de la participation détenue par HNA Tourism Group dans la Société Pierre et Vacances S.A., soit 10,00% du capital et 13,50% des droits de vote nets de la Société².

Cette acquisition met fin à l'ensemble des liens capitalistiques et commerciaux entre HNA Tourism et Pierre & Vacances-Center Parcs.

1.1.3 Opération de croissance externe

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

1.1.4 Evolution de l'offre touristique

Ouverture du Center Parcs Allgau en octobre 2018

Après une période d'ouverture affectée par une succession d'intempéries, le Domaine connaît aujourd'hui un grand succès commercial, confirmé par le portefeuille de réservations à date.

Développement de l'offre Pierre & Vacances en Espagne

Le développement du parc touristique Pierre & Vacances en Espagne se poursuit avec la prise à bail d'un nouveau site à Madrid et l'annualisation de l'exploitation de l'hôtel de Baqueira (Pyrénées espagnoles).

Développement de l'offre Adagio

Au cours du 1^{er} semestre de l'exercice, Adagio a ouvert deux nouvelles résidences, à Londres et à Montpellier.

Fermeture temporaire du Domaine du Lac d'Ailette

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

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

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

1.1.5 Projet de Center Parcs à Roybon

Le 21 novembre 2018, le Conseil d'Etat a validé le pourvoi du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en cassant l'arrêt par lequel la Cour Administrative d'Appel de Lyon avait annulé l'autorisation loi sur l'eau et a renvoyé le dossier à cette même Cour.

Le 21 mai 2019, la Cour Administrative d'appel de Lyon a ordonné de procéder à une expertise sur la superficie des zones humides impactées par le projet et sur celles proposées en compensation. Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est confiant sur les futures conclusions de cette expertise qui devraient apporter des réponses techniques positives aux interrogations de la Cour Administrative d'Appel.

1.1.6 Franchissements de seuil

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

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

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

1.2 Activité du Groupe au premier semestre 2018/2019

1.2.1 Activité et résultats³ du 1^{er} semestre 2018/2019 (1^{er} octobre 2018 au 31 mars 2019)

1.2.1.1 Chiffre d'affaires

A compter du 1^{er} octobre 2018, le Groupe applique la nouvelle norme « IFRS 15 – Reconnaissance du revenu ». Il résulte de l'application de cette norme une forte croissance du chiffre d'affaires au 1^{er} semestre de l'exercice 2018/2019, liée principalement à la signature d'opérations de cession/rénovation de Center Parcs pour lesquelles le Groupe est qualifié de « principal » au sens de la norme IFRS 15 (pour plus de détails, se reporter au communiqué relatif au chiffre d'affaires semestriel disponible sur le site du Groupe : www.groupepvcp.com).

| en millions d'euros | 2018/2019 | 2017/2018 Pro-forma IFRS 15 | Evolutions | Evolutions à données comparables (*) | 2017/2018 Publié (avant IFRS 15) selon reporting opérationnel |
|--|------------------------------------|------------------------------------|---------------|---|---|
| | selon reporting opérationnel | selon reporting opérationnel | | | |
| Tourisme | 543,5 | 529,8 | +2,6% | | 570,1 |
| - Pierre & Vacances Tourisme Europe | 243,5 | 238,1 | +2,3% | | 276,6 |
| - Center Parcs Europe (**) | 299,9 | 291,8 | +2,8% | | 293,4 |
| dont chiffre d'affaires de location | 367,6 | 357,1 | +2,9% | +4,2% | 357,1 |
| - Pierre & Vacances Tourisme Europe | 170,1 | 166,1 | +2,4% | +5,1% | 166,1 |
| - Center Parcs Europe (**) | 197,5 | 190,9 | +3,4% | +3,4% | 190,9 |
| Immobilier | 194,7 | 100,0 | +94,6% | | 84,8 |
| Total 1^{er} semestre | 738,1 | 629,9 | +17,2% | | 654,8 |

- **Le chiffre d'affaires touristique** du Groupe au 1^{er} semestre de l'exercice 2018/2019 s'élève à 543,5 millions d'euros, **en croissance de +2,6% par rapport au 1^{er} semestre 2017/2018**.

Le chiffre d'affaires de location s'élève à 367,6 millions d'euros, **en progression de +4,2% à données comparables** (i.e. hors incidence des effets offre et du décalage des vacances scolaires) :

- **Pierre & Vacances Tourisme Europe** affiche une **croissance de +5,1%**, bénéficiant à l'ensemble des destinations : +6,1% sur la destination montagne (avec un taux d'occupation moyen de 90% sur le semestre), +5,0% sur les résidences urbaines, et +3,4% sur les destinations mer (croissance tant en France métropolitaine qu'en Espagne).
- **Center Parcs Europe** délivre une **croissance de +3,4%**, répartie entre +2,5% pour les Domaines belges, allemands et néerlandais (avec de belles performances des parcs récemment rénovés aux Pays Bas) et +4,8% pour les Domaines français, bénéficiant du succès de Villages Nature Paris.

Le chiffre d'affaires des autres activités touristiques progresse de +1,8%, avec une croissance de +2,1% sur Pierre & Vacances Tourisme Europe et de +1,6% pour Center Parcs Europe.

³ La norme IFRS 11 « Partenariats » entraîne la consolidation des co-entreprises (partenariats Adagio et Villages Nature Paris principalement) selon la méthode de la mise en équivalence et non plus de l'intégration proportionnelle. Pour son reporting opérationnel, le Groupe continue d'intégrer les co-entreprises selon la méthode proportionnelle, considérant que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance.

Les éléments de compte de résultat et les indicateurs commerciaux commentés ci-après sont issus du reporting opérationnel. Des tableaux de réconciliation avec les comptes de résultat IFRS sont présentés au paragraphe 1.4.

- **Le chiffre d'affaires du développement immobilier** au 1^{er} semestre de l'exercice 2018/2019 s'élève à 194,7 millions d'euros, à comparer à 100,0 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017/2018. Il résulte principalement de la contribution des opérations de cession-rénovation de Domaines Center Parcs (127,5 millions d'euros) et des résidences Senioriales (35,0 millions d'euros).

Les réservations immobilières enregistrées au 1^{er} semestre de l'exercice représentent un volume d'affaires de 177,9 millions d'euros, contre 164,5 millions d'euros au 1^{er} semestre de l'exercice précédent.

1.2.1.2 Résultats

La saisonnalité des activités du Groupe au 1^{er} semestre de l'exercice et la comptabilisation linéaire des charges conduisent structurellement à un résultat opérationnel déficitaire sur la période.

Les résultats du 1^{er} semestre de l'exercice 2018/2019 ne reflètent pas l'amélioration des performances du Groupe du fait de la saisonnalité des activités touristiques, celle-ci est accentuée sur le 1^{er} semestre par le décalage des vacances de printemps et la montée en puissance de nouvelles destinations balnéaires et du Center Parcs Allgau.

| en millions d'euros | S1 2018/19 | S1 2017/18 | Evolution corrigée ROC Tourisme |
|--|---------------|---------------|------------------------------------|
| Chiffre d'affaires | 738,1 | 629,9* | |
| Résultat opérationnel courant | -111,6 | -94,9 | |
| Tourisme | -104,3 | -86,4 | +3,5% |
| Hors Villages Nature Paris | -98,5 | -78,0 | |
| Villages Nature Paris | -5,8 | -8,4 | |
| Immobilier | -7,3 | -8,5 | |
| Résultat financier | -10,2 | -9,2 | |
| Autres charges et produits nets d'impôts | -3,4 | -1,1 | |
| QP de résultat des sociétés mises en équivalence | -1,3 | 0,2 | |
| Impôts | 5,4 | 1,6 | |
| Résultat net | -121,1 | -103,5 | |
| Part du Groupe | -121,1 | -103,5 | |
| Participations ne donnant pas le contrôle | 0,0 | 0,0 | |

* Chiffre d'affaires proforma IFRS15

- **Le résultat opérationnel courant des activités touristiques** ressort à -104,3 millions d'euros (vs. -86,4 millions au 1^{er} semestre 2017/2018).

Il est pénalisé sur le 1^{er} semestre de l'exercice 2018/2019 par l'**accentuation d'effets purement saisonniers/temporaires** (-21 millions d'euros), notamment :

- le décalage des vacances de printemps de certaines clientèles étrangères (manque à gagner plus que compensé par un effet report sur le mois d'avril) ;
- la saisonnalité des nouvelles destinations en Espagne et de maeva.com, ainsi que du nouveau Center Parcs d'Allgau, les contributions étant attendues positives sur l'ensemble de l'exercice.

Hors prise en compte de cet effet, le résultat opérationnel courant des activités touristiques est en croissance de +3,5% par rapport au 1^{er} semestre de l'exercice précédent, générée principalement par la progression de l'activité à données comparables (+8 millions d'euros), nette de l'inflation sur les charges (estimée à -5 millions d'euros).

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

- **Le résultat opérationnel courant des activités immobilières** s'établit à -7,3 millions d'euros (vs. -8,5 millions au 1^{er} semestre 2017/2018).

La contribution des activités immobilières bénéficie de la signature sur le semestre des opérations de cession-rénovation de Domaines Center Parcs pour un montant de 20 millions d'euros.

En revanche, le résultat immobilier est affecté par des coûts complémentaires sur le Domaine d'Allgau (-13 millions d'euros) consécutifs notamment à :

- une succession d'intempéries (tempête, neige, inondations...) qui ont retardé l'exécution des travaux de finition pendant le 1^{er} trimestre de l'exercice avec pour conséquence le décalage de la livraison d'un certain nombre de cottages et du spa, et conduit à la refonte du paysager ;
- des problèmes techniques à la mise en exploitation du Domaine sur les réseaux de chaleur et le déploiement de la fibre optique.

A noter également une contribution temporairement négative des Senioriales sur le semestre (-5 millions d'euros), liée à un décalage d'opérations au 2^{ème} semestre, une contribution positive étant attendue sur l'exercice.

- **Les charges financières nettes** s'élèvent à -10,2 millions d'euros, en augmentation par rapport au 1^{er} semestre 2017/2018 du fait notamment de l'annualisation de la charge d'intérêts sur un Euro PP émis en février 2018.
- **Les autres charges et produits nets d'impôts** intègrent principalement des coûts de restructuration et de désengagement de sites.
- **Le résultat net** est de - 121,1 millions d'euros, vs. - 103,5 millions d'euros au 1^{er} semestre 2017/2018, essentiellement du fait de la saisonnalité accrue des activités touristiques.

1.2.2 Investissements et structure financière

1.2.2.1 Principaux flux de trésorerie

Le besoin de trésorerie généré au cours du 1^{er} semestre 2018/2019 résulte principalement du caractère saisonnier des activités du pôle touristique, conduisant structurellement le Groupe à enregistrer une capacité d'autofinancement négative au 1^{er} semestre.

| <i>en millions d'euros</i> | S1 2019 | S1 2018 |
|--|----------------|----------------|
| Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôts | -102,9 | -80,0* |
| Variation du besoin en fonds de roulement | +32,7** | -4,8** |
| Flux provenant de l'activité | -70,2 | -84,8 |
| Investissements nets liés à l'exploitation | -20,7 | -20,5 |
| Investissements nets financiers | -3,1 | -3,1 |
| Acquisition de filiales | -1,3 | 0,0 |
| Flux affectés aux investissements | -25,1** | -23,6** |
| Flux de trésorerie opérationnels | -95,3 | -108,5 |
| Flux affectés au financement | -5,4 | 60,3* |
| VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE | -100,6 | -48,2 |

* Reclassement de l'incidence du remboursement de l'ORNANE 2019 (flux de trésorerie de -23,2 M€) de la capacité d'autofinancement à la variation des emprunts et dettes diverses.

** Reclassement de la remontée de résultat de la SNC Nature Hébergements 1 des flux affectés aux investissements aux flux provenant de l'activité (variation de BFR).

L'exploitation des activités touristique et immobilière du Groupe génère au 1^{er} semestre 2018/2019 un **besoin de trésorerie** de -70,2 millions d'euros, en réduction par rapport à celui généré au 1^{er} semestre de l'exercice précédent (-84,8 millions d'euros).

Cette évolution positive résulte de :

- la ressource de trésorerie dégagée par la **variation du besoin en fonds de roulement** (+32,7 millions d'euros, à comparer à -4,8 millions d'euros au 1^{er} semestre de l'exercice précédent), notamment liée à une croissance des encaissements sur les réservations touristiques consécutive à l'amélioration de l'activité et l'ouverture de nouvelles destinations,
- partiellement compensée par la dégradation de la **capacité d'autofinancement** (-102,9 millions d'euros, à comparer à -80,0 millions d'euros au 1^{er} semestre de l'exercice précédent), résultant principalement de l'évolution du résultat opérationnel entre le 1^{er} semestre des exercices 2018/2019 et 2017/2018 (saisonnalité accentuée par le développement des nouvelles destinations mer).

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations d'investissement s'établissent à -25,1 millions d'euros et concernent principalement :

- les investissements réalisés sur les sites dans le cadre de l'exploitation touristique pour 16,6 millions d'euros, dont :
 - 9,8 millions d'euros d'investissements pour la rénovation et l'amélioration du mix-produit de l'ensemble des villages Center Parcs Europe, dont 3,8 millions d'euros sur les villages allemands, 2,4 millions d'euros sur les villages néerlandais, 2,0 millions d'euros sur les villages français et 1,6 million d'euros sur les villages belges,
 - 6,8 millions d'euros d'investissements sur les résidences et villages exploités sous les marques de Pierre & Vacances Tourisme Europe, dont 4,2 millions d'euros sur les sites Pierre & Vacances en France métropolitaine, 1,8 million d'euros pour la rénovation des villages aux Antilles, 0,4 million d'euros sur les résidences en Espagne et 0,4 million d'euros sur les résidences Adagio ;
- les investissements réalisés sur les systèmes informatiques pour 4,2 millions d'euros (sites web, CRM, plateforme RendezVousChezNous,...), que compense partiellement la trésorerie dégagée sur la cession de solutions informatiques pour 0,7 million d'euros ;
- des dépôts et cautionnements pour un montant net de 2,7 millions d'euros ;
- l'acquisition de la participation de 60% auparavant détenue par HNA dans la société commune en Chine pour un montant de 1,3 million d'euros.

Les flux de trésorerie nets affectés aux opérations de financement s'établissent à -5,4 millions d'euros et concernent principalement :

- le remboursement du solde d'un emprunt contracté dans le cadre du développement immobilier en Espagne pour un montant de 2,1 millions d'euros ;
- le remboursement net de crédits d'accompagnement immobiliers de 1,8 million d'euros sur les programmes Les Senioriales ;
- l'amortissement semestriel des dettes financières correspondant aux contrats de location financement pour 1,4 million d'euros.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

1.2.2.2 Eléments bilantiels

▪ Structure du bilan

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

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

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

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

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

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

- ✓ Les **programmes neufs de résidences et villages Pierre & Vacances** en France sont généralement peu mobilisateurs de fonds propres, et présentent les caractéristiques financières suivantes :
 - concernant chaque nouvelle résidence, mobilisation de fonds propres correspondant à environ 10 % du prix de revient HT ;
 - mise en place de crédits d'accompagnement affectés opération par opération ;
 - poids relatif important des postes de besoin en fonds de roulement du bilan (clients, stocks d'encours, comptes de régularisation).

Les ventes régularisées chez le notaire et non encore reconnues en résultat sont enregistrées au bilan dans les passifs courants. Parallèlement, les dépenses encourues sur ces mêmes opérations sont enregistrées en stock d'encours. Le chiffre d'affaires et les marges de l'activité de promotion immobilière sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement. Le taux d'avancement utilisé correspond à la multiplication du pourcentage d'avancement des travaux avec le pourcentage du chiffre d'affaires des ventes signées chez le notaire.

Le mode de commercialisation (vente en état futur d'achèvement), les contraintes de pré commercialisation que s'impose le groupe avant de lancer les travaux, ainsi que la politique foncière (acquisition de terrains après obtention de permis de construire définitifs), garantissent des niveaux faibles de stocks de foncier et de produits finis.

- ✓ Les **programmes neufs de villages Center Parcs** (et notamment la construction des équipements réalisés pour le compte des institutionnels acquéreurs) se traduisent généralement par une dégradation temporaire du besoin en fonds de roulement, le groupe préfinançant une partie des dépenses et des travaux.
- ✓ L'**activité immobilière de rénovation** concerne principalement la vente, pour le compte de propriétaires institutionnels de Domaines Center Parcs, de cottages existants rénovés. Dans le cadre de ces opérations, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs peut être amené à porter temporairement certains actifs (options d'achat auprès des propriétaires institutionnels soumises à des conditions de pré-commercialisation), ou à préfinancer certains travaux dans le cas où la libération des fonds reçus de la part des investisseurs ne se réalise qu'à la livraison du bien rénové (règles spécifiques à certains pays).

▪ Bilan simplifié

| <i>en millions d'euros</i> | 31/03/2019 | 30/09/2018 | Variations |
|------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Ecart d'acquisition | 158,9 | 158,9 | 0,0 |
| Immobilisations nettes | 470,4 | 461,0 | 9,4 |
| TOTAL EMPLOIS | 629,3 | 619,9 | 9,4 |
| Fonds propres | 165,7 | 287,0 | -121,3 |
| Provisions pour risques et charges | 75,7 | 56,6 | 19,1 |
| Endettement financier net | 342,7 | 247,7 | 95,0 |
| BFR et autres | 45,2 | 28,6 | 16,6 |
| TOTAL RESSOURCES | 629,3 | 619,9 | 9,4 |

La valeur nette comptable des **écarts d'acquisition** s'élève à 158,9 millions d'euros.

Les principaux écarts d'acquisition comprennent principalement :

- Tourisme Europe : 138,2 millions d'euros ;
- Les Senioriales : 18,9 millions d'euros.

L'augmentation des **immobilisations nettes** (+9,4 millions d'euros) provient principalement :

- des investissements réalisés dans le cadre de l'exploitation touristique pour 16,6 millions d'euros ;
- le développement de systèmes informatiques net des cessions de certains actifs pour 3,5 millions d'euros ;
- de l'augmentation des actifs financiers non courants pour 8,5 millions d'euros, [principalement liée à un reclassement bilantiel d'une créance long-terme];

déduction faite des dotations aux amortissements et aux provisions de la période (19,3 millions d'euros);

Les immobilisations nettes au 31 mars 2019 comprennent :

- 125,2 millions d'euros d'actifs incorporels ; ce montant comprend principalement la valeur nette de la marque Center Parcs pour 85,9 millions d'euros ;
- 279,5 millions d'euros d'immobilisations corporelles ; ce montant inclut essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation et la commercialisation des villages des marques Center Parcs et Sunparks pour une valeur nette de 206,5 millions d'euros (dont 93,4 millions d'euros correspondant aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette) et des villages et résidences des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe pour une valeur nette de 68,5 millions d'euros ;
- 53,9 millions d'euros d'actifs financiers non courants, comprenant principalement les dépôts de garantie versés aux propriétaires bailleurs et ceux versés aux fournisseurs.
- 11,7 millions d'euros de titres mis en équivalence, comprenant principalement la participation du Groupe dans le capital de la joint-venture Adagio.

Le montant des **capitaux propres** s'établit à 165,7 millions d'euros au 31 mars 2019 (à comparer à 287,0 millions d'euros au 30 septembre 2018), après prise en compte :

- du résultat net de la période de -121,1 millions d'euros ;
- d'une diminution des capitaux propres hors résultat d'un montant de -0,2 million d'euros.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Le solde des provisions pour risques et charges s'élève à 75,7 millions d'euros au 31 mars 2019 (à comparer à 56,6 millions d'euros au 30 septembre 2018) et comprend principalement :

- provisions pour risques sur titres des sociétés mises en équivalence : 42,7 millions d'euros (principalement Villages Nature)
- provisions pour pensions et retraites : 15,3 millions d'euros
- provisions pour rénovation : 7,1 millions d'euros
- provisions pour litiges, restructuration et fermeture de sites : 4,0 millions d'euros
- autres provisions : 6,6 millions d'euros (coûts complémentaires restant à engager notamment dans le cadre de la construction du Center Parcs Allgau)

L'endettement net extériorisé par le Groupe au 31 mars 2019 s'analyse comme suit :

| <i>en millions d'euros</i> | 31/03/2019 | 30/09/2018 | Variations | 31/03/2018 | Variations |
|---|-------------------|------------|------------|-------------------|-------------|
| Endettement brut | 349,3 | 354,9 | -5,6 | 350,9 | -1,6 |
| Trésorerie (nette des découverts / revolving tirés) | -6,6 | -107,3 | 100,6 | -29,1 | 22,5 |
| Endettement net | 342,7 | 247,7 | 95,0 | 321,8 | 20,9 |
| dont dette bancaire/ obligataire nette | 245,0 | 148,8 | 96,2 | 221,6 | 23,4 |
| dont engagements de loyers - Equipements Ailette | 97,6 | 98,9 | -1,2 | 100,1 | -2,5 |

L'endettement net au 31 mars 2019 (342,7 millions d'euros) correspond principalement :

- à l'ORNANE émise en décembre 2017 pour un montant nominal de 100 millions d'euros ;
- aux emprunts obligataires « Euro PP » émis respectivement en juillet 2016 pour un montant nominal de 60 millions d'euros et en février 2018 pour un montant nominal de 76 millions d'euros ;
- aux crédits d'accompagnement contractés par le Groupe dans le cadre du financement des programmes immobiliers destinés à être cédés pour 13,7 millions d'euros (concernent le projet PV premium à Méribel et des programmes Les Senioriales au 31 mars 2019) ;
- au montant de la dette financière liée au retraitement des contrats de location financement pour 100,2 millions d'euros dont 97,6 millions d'euros concernent les équipements centraux du Center Parcs du Domaine du Lac d'Ailette ;
- déduction faite d'un montant de trésorerie, nette des découverts, de 6,6 millions d'euros.

Le Groupe dispose, au 31 mars 2019, d'une ligne revolving de 200 millions d'euros contractée le 14 mars 2016 (échéance 2021), ainsi que de 5 lignes de crédit confirmées pour un montant total de 39 millions d'euros.

Au 31 mars 2019, aucune de ces lignes n'est utilisée, reflétant le maintien d'un niveau élevé de liquidité.

1.3 Perspectives

1.3.1 Activité au 3^{ème} trimestre de l'exercice 2018/2019

Au 3^{ème} trimestre de l'exercice 2018/2019, compte tenu du portefeuille de réservations à date, le Groupe anticipe un chiffre d'affaires touristique en croissance à données comparables par rapport à l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires immobilier du 3^{ème} trimestre de l'exercice 2018/2019 devrait être comparable à celui du 3^{ème} trimestre 2017/2018.

1.3.2 Accords stratégiques en Chine

Afin de structurer et de renforcer les moyens de son développement en Chine, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs finalise des accords de partenariat avec deux nouveaux partenaires chinois, leaders dans leurs secteurs :

- une banque publique d'investissement qui détiendra 44% de la joint-venture chinoise support de nos activités en Chine,
- une entreprise publique de construction pour 12%,
- Pierre & Vacances-Center Parcs à hauteur de 44%.

En outre, ces deux partenaires constituent un véhicule d'investissement immobilier de type foncière qui financera des projets conçus, construits et gérés sous le pilotage des équipes de la joint-venture et de Pierre & Vacances-Center Parcs.

Les informations sur ces deux partenaires seront communiquées dès que les formalités administratives chinoises en cours seront achevées.

A ce jour, 10 projets, inspirés des concepts de Center Parcs et de Pierre et Vacances, sont en cours de construction ou d'études opérationnelles.

1.3.3 Stratégie du Groupe et perspectives de résultats 2018/2019

Le 22 novembre 2018, le Groupe a présenté son plan stratégique à horizon 2022, avec pour objectif prioritaire un **retour à une rentabilité durable** et la distribution de dividendes.

Les performances des activités touristiques réalisées sur le 1^{er} semestre sont en ligne avec les objectifs annoncés.

Les programmes de rénovation et de montée en gamme des parcs touristiques des différentes marques s'exécutent conformément au calendrier prévisionnel.

Par ailleurs, nombre de pistes d'économies sont en phase de mise en exécution, avec des premiers résultats attendus dès les exercices 2018/2019 (5 millions d'euros) et 2020 (10 millions d'euros).

A date, compte tenu du niveau du portefeuille de réservations touristiques et du calendrier attendu des opérations immobilières, le Groupe anticipe une progression de ses résultats sur l'ensemble de l'exercice 2018/2019.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

1.4 Tableaux de réconciliation – Comptes de résultat IFRS

| (en millions d'euros) | S1 2019 reporting opérationnel | Impôt sur autres ch. et produits opérationnels | Retraitements IFRS 11 | S1 2019 IFRS |
|---|--------------------------------------|--|--------------------------|-----------------|
| Chiffre d'affaires | 738,1 | | - 30,9 | 707,2 |
| Résultat opérationnel courant | - 111,6 | | +4,2 | - 107,4 |
| Autres charges et produits opérationnels | - 3,4 | -0,4 | 0,0 | - 3,9 (*) |
| Résultat financier | - 10,2 | | +1,3 | - 8,9 |
| QP résultat sociétés mises en équivalence | - 1,3 | | -5,9 | - 7,2 |
| Impôts sur les résultats | + 5,4 | +0,4 | +0,4 | + 6,3 |
| RESULTAT NET | - 121,1 | 0,0 | 0,0 | - 121,1 |

(*) brut d'impôt

| (en millions d'euros) | S1 2018 reporting opérationnel | Impôt sur autres ch. et produits opérationnels | Retraitements IFRS 11 | S1 2018 IFRS |
|---|--------------------------------------|--|--------------------------|-----------------|
| Chiffre d'affaires | 654,8 | | - 40,7 | 614,1 |
| Résultat opérationnel courant | - 94,9 | | +7,9 | - 87,0 |
| Autres charges et produits opérationnels | - 1,1 | | +0,1 | - 1,0 (*) |
| Résultat financier | - 9,2 | 0,0 | +0,5 | - 8,7 |
| QP résultat sociétés mises en équivalence | 0,2 | | -8,9 | - 8,8 |
| Impôts sur les résultats | 1,6 | 0,0 | +0,4 | 2,0 |
| RESULTAT NET | - 103,5 | 0,0 | 0,0 | - 103,5 |

(*) brut d'impôt

2. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES CONDENSES SEMESTRIELS

2.1 Compte de résultat consolidé

(En milliers d'euros)

| | Note | 1 ^{er} semestre 2018/2019 | 1 ^{er} semestre 2017/2018 |
|---|----------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Chiffre d'affaires | 21 | 707 183 | 614 119 |
| Achats et services extérieurs | 22 | -587 981 | -496 749 |
| Charges de personnel | 23 | -187 555 | -175 062 |
| Amortissements et provisions | 24 | -31 678 | -28 706 |
| Autres produits d'exploitation | 25 | 3 146 | 9 023 |
| Autres charges d'exploitation | 25 | -10 478 | -9 585 |
| RESULTAT OPERATIONNEL COURANT | 3 | -107 363 | -86 960 |
| Autres produits opérationnels | 3/26 | 1 745 | 1 720 |
| Autres charges opérationnelles | 3/26 | -5 621 | -2 759 |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 3 | -111 239 | -87 999 |
| Produits financiers | 27 | 1 122 | 23 012 |
| Charges financières | 27 | -10 035 | -31 724 |
| RESULTAT FINANCIER | | -8 913 | -8 712 |
| Impôts sur les résultats | 28 | 6 269 | 1 972 |
| Quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence | 7 | -7 225 | -8 794 |
| RESULTAT NET | | -121 108 | -103 533 |
| Dont : | | | |
| - Part du groupe | | -121 108 | -103 534 |
| - Participations ne donnant pas le contrôle | | 0 | 1 |
| Résultat net part du groupe par action (en euros) | 29 | -12,70 | -10,86 |
| Résultat net part du groupe dilué par action (en euros) | 29 | -12,70 | -10,86 |

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

2.2 Etat du résultat global

(En milliers d'euros)

| | 1 ^{er} semestre 2018/2019 | 1 ^{er} semestre 2017/2018 |
|---|---------------------------------------|---------------------------------------|
| RESULTAT NET | -121 108 | -103 533 |
| Différence de conversion | -92 | -7 |
| Autres éléments du résultat global appelés à un recyclage ultérieur en résultat net (après impôts) | -92 | -7 |
| Ecart actuariels sur engagements de retraite | 0 | -297 |
| Autres éléments du résultat global ne pouvant pas être recyclés en résultat net (après impôts) | 0 | -297 |
| Autres éléments du résultat global après impôts | -92 | -304 |
| RESULTAT GLOBAL TOTAL | -121 200 | -103 837 |
| Dont : - part du groupe | -121 200 | -103 838 |
| - participations ne donnant pas le contrôle | 0 | 1 |

2.3 Bilan consolidé

(En milliers d'euros)

| ACTIF | Note | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|---|----------|------------------|------------------|
| Ecart d'acquisition | 4 | 158 951 | 158 951 |
| Immobilisations incorporelles | 5 | 121 715 | 124 607 |
| Immobilisations corporelles | 6 | 256 927 | 278 687 |
| Titres mis en équivalence | 7 | 6 759 | 10 610 |
| Actifs financiers disponibles à la vente | 13 | 1 616 | 1 623 |
| Autres actifs financiers non courants | 8 | 46 953 | 45 477 |
| Actifs d'impôts différés | 28 | 92 429 | 73 119 |
| ACTIFS NON COURANTS | 3 | 685 350 | 693 074 |
| Stocks et encours | 9/10/20 | 208 886 | 181 542 |
| Clients et comptes rattachés | 11/20 | 272 597 | 236 247 |
| Autres actifs courants | 12/20 | 207 012 | 196 223 |
| Actifs financiers courants | 12/20 | 85 661 | 66 657 |
| Titres de participation non consolidés - part à moins d'un an | 13 | 2 072 | - |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 14 | 53 459 | 116 230 |
| ACTIFS COURANTS | 3 | 790 864 | 796 899 |
| TOTAL DE L'ACTIF | 3 | 1 501 729 | 1 489 973 |

| PASSIF | Note | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|---|-----------|------------------|------------------|
| Capital social | | 98 045 | 98 045 |
| Primes d'émission | | 21 248 | 21 248 |
| Actions propres | | -5 558 | -5 588 |
| Autres éléments du résultat global | | 1 334 | 1 426 |
| Réserves | | 171 703 | 217 796 |
| Résultat consolidé | | -121 108 | -45 945 |
| CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE | 15 | 165 664 | 286 982 |
| Participations ne donnant pas le contrôle | | 23 | 23 |
| CAPITAUX PROPRES | | 165 687 | 287 005 |
| Dettes financières à long terme | 17 | 333 603 | 335 355 |
| Provisions à caractère non courant | 16 | 65 179 | 51 985 |
| Passifs d'impôts différés | 28 | 6 768 | 6 648 |
| Autres passifs non courants | 19/20 | 74 | 1 603 |
| PASSIFS NON COURANTS | 3 | 405 624 | 395 591 |
| Dettes financières à court terme | 17 | 62 536 | 28 550 |
| Provisions à caractère courant | 16 | 10 514 | 4 575 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 18/20 | 297 128 | 319 376 |
| Autres passifs courants | 19/20 | 543 123 | 420 998 |
| Passifs financiers courants | 19/20 | 17 117 | 33 878 |
| PASSIFS COURANTS | 3 | 930 418 | 807 377 |
| TOTAL DU PASSIF | 3 | 1 501 729 | 1 489 973 |

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

2.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(En milliers d'euros)

| (en milliers d'euros) | 1 ^{er} semestre 2018/2019 | 1 ^{er} semestre 2017/2018 |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Résultat net consolidé | -121 108 | -103 533 |
| Amortissements et provisions (à l'exclusion de celles liées à l'actif courant) | 26 112 | 20 352 |
| Charges liées aux plans d'options de souscription et d'achat | -51 | 1 625 |
| Plus et moins-values de cession | 85 | 94 |
| Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence | 7 223 | 8 794 |
| Coût de l'endettement financier net | 9 510 | 31 021 |
| Profits et pertes de réévaluation à la juste valeur | -448 | |
| Variation de juste valeur de l'option de monétisation de l'ORNANE | 0 | -22 156 |
| Impôts sur les résultats (y compris impôts différés) | -6 269 | -1 972 |
| Capacité d'autofinancement générée par l'activité | -84 946 | -65 775 |
| Intérêts nets payés | -9 601 | -27 343 |
| Impôts payés | -8 357 | -10 054 |
| Capacité d'autofinancement après intérêts financiers et impôt | -102 904 | -103 172 |
| Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (y compris dette liée aux avantages au personnel) | 30 417 | -9 665 |
| <i>Stocks et en cours</i> | -1 485 | -22 814 |
| <i>Autres éléments du besoin en fonds de roulement</i> | 31 903 | 13 150 |
| FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (I) | -72 487 | -112 837 |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles | -21 560 | -21 460 |
| Acquisitions d'immobilisations financières | -3 537 | -4 077 |
| Acquisitions de filiales (net de la trésorerie acquise) | -1 292 | 0 |
| Sous-total des décaissements | -26 388 | -25 537 |
| Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles | 853 | 956 |
| Cessions d'immobilisations financières | 453 | 925 |
| Sous-total des encaissements | 1 306 | 1 881 |
| Dividendes reçus (ou remontée de résultat) des sociétés mises en équivalence ⁽¹⁾ | 2 283 | 4 814 |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (II) | -22 800 | -18 842 |
| Acquisitions et cessions d'actions propres | -67 | -46 |
| Dividendes versés aux actionnaires de la société mère | 0 | 5 |
| Encaissements liés aux nouveaux emprunts | 4 122 | 175 253 |
| Remboursements d'emprunts | -9 426 | -91 647 |
| Autres flux liés aux opérations de financement (dont effet de change) | 6 | -41 |
| FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (III) | -5 364 | 83 524 |
| VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (IV = I + II + III) | -100 650 | -48 155 |
| Trésorerie d'ouverture (V) | 107 256 | 77 271 |
| Trésorerie de clôture (VI = IV + V) | 6 606 | 29 113 |

(1) les dividendes reçus au cours du 1^{er} semestre 2017/2018 avaient été présentés au sein des opérations de financement.

2.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)

| | Nombre d'actions | Capital | Primes d'émission | Actions propres détenues | Différences de conversion | Réserves de juste valeur (instruments financiers de couverture principallement) | Réserves | Résultats consolidés | Capitaux propres part du Groupe | Participations ne donnant pas le contrôle | Total capitaux propres |
|---|------------------|---------------|-------------------|--------------------------|---------------------------|---|----------------|----------------------|---------------------------------|---|------------------------|
| (en milliers d'euros) | | | | | | | | | | | |
| Solde au 30 septembre 2017 | 9 801 723 | 98 017 | 21 276 | -5 541 | -146 | 79 | 269 896 | -56 727 | 326 854 | 24 | 326 878 |
| Autres éléments du résultat global | | 0 | | | -7 | 0 | | | -7 | | -7 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | | | | | | | -297 | | -297 | | -297 |
| Résultat net | | | | | | | | -103 534 | -103 534 | 1 | -103 533 |
| Résultat global total | | 0 | 0 | 0 | -7 | 0 | -297 | -103 534 | -103 838 | 1 | -103 837 |
| Variation des actions auto-détenues | | 0 | | -46 | | | -3 | | -49 | | -49 |
| Charges liées aux plans d'options | 2 842 | 29 | -29 | | | | 1 625 | | 1 625 | | 1 625 |
| Autres mouvements | | | | | | | | | 0 | -1 | -1 |
| Affectation résultat | | | | | | | -56 727 | 56 727 | 0 | | 0 |
| Solde au 31 mars 2018 | 9 804 565 | 98 046 | 21 247 | -5 587 | -153 | 79 | 214 494 | -103 534 | 224 592 | 24 | 224 616 |
| Autres éléments du résultat global | | | | | -4 | | | | -4 | | -4 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | | | | | | | 4 905 | | 4 905 | | 4 905 |
| Résultat net | | | | | | | | 57 589 | 57 589 | -2 | 57 587 |
| Résultat global total | | 0 | 0 | 0 | -4 | 0 | 4 905 | 57 589 | 62 490 | -2 | 62 488 |
| Variation des actions auto-détenues | | | | -1 | | | -99 | | -100 | | -100 |
| Charges liées aux plans d'options | -1 | 1 | | | | | | | 0 | | 0 |
| Autres mouvements | | | | | | | | | 0 | 1 | 1 |
| Solde au 30 septembre 2018 | 9 804 565 | 98 045 | 21 248 | -5 588 | -157 | 79 | 219 300 | -45 945 | 286 982 | 23 | 287 005 |
| Autres éléments du résultat global | | | | | -92 | | | | -92 | | -92 |
| Ecart actuariel sur engagements de retraite | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| Résultat net | | | | | | | | -121 108 | -121 108 | 0 | -121 108 |
| Résultat global total | | 0 | 0 | 0 | -92 | 0 | 0 | -121 108 | -121 200 | 0 | -121 200 |
| Variation des actions auto-détenues | | | | 30 | | | -97 | | -67 | | -67 |
| Charges liées aux plans d'options | | | | | | | -51 | | -51 | | -51 |
| Autres mouvements | | | | | | | | | 0 | | 0 |
| Affectation résultat | | | | | | | -45 945 | 45 945 | 0 | | 0 |
| Solde au 31 mars 2019 | 9 804 565 | 98 045 | 21 248 | -5 558 | -249 | 79 | 173 207 | -121 108 | 165 664 | 23 | 165 687 |

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

SOMMAIRE DES NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

| | | |
|--|----|-----------|
| Préambule | | 19 |
| Note 1 – Principes comptables | 19 | |
| Note 2 – Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation | 22 | |
| INFORMATION SECTORIELLE | | 24 |
| Note 3 – Informations par secteur opérationnel | 24 | |
| ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN | | 26 |
| Note 4 – Ecart d'acquisition | 26 | |
| Note 5 – Immobilisations incorporelles | 26 | |
| Note 6 – Immobilisations corporelles | 28 | |
| Note 7 – Titres mis en équivalence | 29 | |
| Note 8 – Autres actifs financiers non courants | 30 | |
| Note 9 – Stocks et encours | 30 | |
| Note 10 – Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks | 31 | |
| Note 11 – Clients et comptes rattachés | 32 | |
| Note 12 – Autres actifs courants | 33 | |
| Note 13 – Titres de participation non consolidés | 34 | |
| Note 14 – Trésorerie et équivalents de trésorerie | 34 | |
| Note 15 – Capitaux propres Groupe | 35 | |
| Note 16 – Provisions | 36 | |
| Note 17 – Dettes financières | 37 | |
| Note 18 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 40 | |
| Note 19 – Autres passifs courants et non courants | 40 | |
| Note 20 – Variation du besoin en fonds de roulement | 41 | |
| ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT | | 42 |
| Note 21 – Chiffre d'affaires | 42 | |
| Note 22 – Achats et services extérieurs | 43 | |
| Note 23 – Charges de personnel | 43 | |
| Note 24 – Dotations nettes aux amortissements et provisions | 44 | |
| Note 25 – Autres charges et produits d'exploitation | 44 | |
| Note 26 – Autres charges et produits opérationnels | 44 | |
| Note 27 – Résultat financier | 45 | |
| Note 28 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés | 45 | |
| Note 29 – Résultat par action | 46 | |
| AUTRES ANALYSES | | 47 |
| Note 30 – Engagements hors bilan | 47 | |
| Note 31 – Identification de la société mère consolidante | 48 | |
| Note 32 – Transactions avec les parties liées | 48 | |
| Note 33 – Evénements significatifs intervenus post clôture | 49 | |

2.6 Notes annexes aux comptes consolidés

PREAMBULE

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

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

Le Conseil d'Administration a arrêté, le 27 mai 2019, les états financiers condensés du Groupe au 31 mars 2019.

Note 1 – Principes comptables

1.1 – Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés condensés semestriels ont été établis en conformité avec le référentiel IFRS (International Financial Reporting Standards) tel qu'adopté par l'Union Européenne au 31 mars 2019 (référentiel disponible sur <https://ec.europa.eu/info/law/international-accounting-standards-regulation-ec-no-1606-2002>).

Les comptes consolidés condensés semestriels ont été établis selon les mêmes règles et méthodes que celles retenues pour l'établissement des comptes annuels de l'exercice 2017/2018, à l'exception des éléments présentés en notes 1.2 et des spécificités de la norme IAS 34 concernant notamment le calcul de l'impôt et des engagements de retraite.

Les principes comptables figurent de manière détaillée dans le rapport annuel de l'exercice 2017/2018.

La comparabilité des comptes intermédiaires et annuels est affectée par la saisonnalité des activités touristiques du Groupe conduisant à un résultat opérationnel déficitaire au 1^{er} semestre. En effet, le chiffre d'affaires consolidé du 1^{er} semestre (saison hiver) est structurellement plus faible que celui réalisé sur la saison été, alors que les charges fixes d'exploitation (incluant les loyers) sont linéaires sur l'année.

1.2 – Evolution du référentiel comptable

De nouvelles normes et interprétations, dont l'application est rendue obligatoire pour l'exercice ouvert le 1^{er} octobre 2018, ont été retenues pour l'élaboration des états financiers du premier semestre de l'exercice 2018/2019.

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

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

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

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

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

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

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

| en milliers d'euros | Hors IFRS 15 | Incidences liées à la première application d'IFRS 15 | Montants publiés |
|---------------------------------------|-----------------|--|------------------|
| Chiffre d'affaires | 701 635 | 5 548 | 707 183 |
| <i>Tourisme</i> | <i>554 765</i> | <i>-38 077</i> | <i>516 688</i> |
| <i>Immobilier</i> | <i>146 870</i> | <i>43 625</i> | <i>190 495</i> |
| Achats et services extérieurs | -587 238 | -743 | -587 981 |
| Autres produits d'exploitation | 7 951 | -4 805 | 3 146 |
| Résultat opérationnel courant | -105 363 | 0 | -105 363 |

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

- Sur le chiffre d'affaires touristique : les principales incidences de cette nouvelle norme portent sur la qualification en tant qu'agent de certaines activités touristiques du Groupe, notamment concernant les opérations de distribution
 - Le montant des travaux de rénovation réalisés notamment sur les sites Center Parcs Bois Francs (en France), Hochsauerland (en Allemagne) et Zandvoort (en Allemagne), opérations pour lesquelles le Groupe agit en qualité de principal selon les critères de la norme IFRS 15. Auparavant, les produits et achats engagés dans le cadre des rénovations étaient présentés en « achats et services extérieurs ».
 - la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre d'opérations de rénovation de domaines Center Parcs, comptabilisée jusqu'à présent en autres produits d'exploitation.
- La norme IFRS 9 « Instruments financiers »

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

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

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

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

1.3 - Futures normes, amendements de normes et interprétations

Certaines normes publiées par l'IASB ne sont pas applicables au 31 mars 2019. L'évaluation de l'incidence de ces futures normes sur les états financiers consolidés du groupe est le suivant :

| Norme | IFRS 16 Contrats de location |
|---|--|
| Nature du changement | La norme IFRS 16 supprime la distinction entre les contrats de location simple et les contrats de location-financement. Elle prévoit un principe de comptabilisation des contrats de location au bilan des preneurs, avec constatation : - d'un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué ; et - d'une dette au titre de l'obligation de paiements de loyers. Une exemption est prévue pour les contrats de courte durée et les contrats portants sur des actifs de faible valeur. Par ailleurs, le choix de la méthode de transition est à ce jour en cours d'analyse par le Groupe. |
| Méthode rétrospective modifiée | La méthode dite "rétrospective modifiée" applique la nouvelle norme de manière rétrospective à compter du 1 ^{er} octobre 2019. |
| Recensement et types de contrats | Le recensement des contrats a été finalisé et permet de distinguer deux sources de contrats: - Les contrats dits " immobiliers " (propriétaires individuels et propriétaires institutionnels); - Les "autres contrats" correspondant aux locations suivantes: - Matériel informatique - Flotte de véhicules - Sièges sociaux |
| Incidence estimée | L'évaluation des incidences de l'application de cette nouvelle norme est actuellement en cours. |
| Date d'adoption | Application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1 ^{er} janvier 2019, soit l'exercice 2019/2020 pour le groupe Pierre & Vacances Center Parcs |

- Utilisation d'estimations

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

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

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

En outre, comme exigé par la norme IAS 34, la charge d'impôt du premier semestre de l'exercice est calculée en appliquant le taux effectif annuel d'impôt estimé au résultat avant impôt de la période, pour chacun des groupes d'entités fiscales.

Note 2 – Faits marquants de l'exercice et périmètre de consolidation

2.1 – Principaux faits marquants du 1^{er} semestre de l'exercice 2018/2019

- **Opérations de cession-rénovation immobilière**

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

- **Opérations sur le capital**

Le 21 décembre 2018, la Société d'Investissement Touristique et Immobilier (S.I.T.I)^[1] a acquis la totalité de la participation détenue par HNA Tourism Group dans la Société Pierre et Vacances S.A., soit 10,00 % du capital et 13,50 % des droits de vote nets de la Société^[2].

Cette acquisition met fin à l'ensemble des liens capitalistiques et commerciaux entre HNA Tourism et Pierre & Vacances-Center Parcs.

- **Opération de croissance externe**

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

- **Evolution de l'offre touristique**

Ouverture du Center Parcs Allgau en octobre 2018

Après une période d'ouverture affectée par une succession d'intempéries, le Domaine connaît aujourd'hui un grand succès commercial, confirmé par le portefeuille de réservations à date.

Développement de l'offre Pierre & Vacances en Espagne

Le développement du parc touristique Pierre & Vacances en Espagne se poursuit avec la prise à bail d'un nouveau site à Madrid et l'annualisation de l'exploitation de l'hôtel de Baqueira (Pyrénées espagnoles).

Développement de l'offre Adagio

Au cours du 1^{er} semestre de l'exercice, Adagio a ouvert deux nouvelles résidences, à Londres et à Montpellier.

Fermeture temporaire du Domaine du Lac d'Ailette

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

- **Franchisements de seuil**

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

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

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

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

- **Accords stratégiques en Chine**

Afin de structurer et de renforcer les moyens de son développement en Chine, le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs finalise des accords de partenariat avec deux nouveaux partenaires chinois, leaders dans leurs secteurs :

- une banque publique d'investissement qui détiendra 44% de la joint-venture chinoise support de nos activités en Chine,
- une entreprise publique de construction pour 12%,
- Pierre & Vacances-Center Parcs à hauteur de 44%.

En outre, ces deux partenaires constituent un véhicule d'investissement immobilier de type foncière qui financera des projets conçus, construits et gérés sous le pilotage des équipes de la joint-venture et de Pierre & Vacances-Center Parcs.

Les informations sur ces deux partenaires seront communiquées dès que les formalités administratives chinoises en cours seront achevées.

A ce jour, 10 projets, inspirés des concepts de Center Parcs et de Pierre et Vacances, sont en cours de construction ou d'études opérationnelles.

2.2 – Principales variations de périmètre de consolidation

- **Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2018/2019**

Aucune cession significative n'est intervenue au cours du 1^{er} semestre 2018/2019.

- **Principales variations de périmètre de consolidation intervenues au cours du 1^{er} semestre de l'exercice 2017/2018**

Aucune cession significative n'est intervenue au cours du 1^{er} semestre 2017/2018.

INFORMATION SECTORIELLE

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

Le Groupe développe ses activités à travers deux métiers complémentaires :

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

Au sein de chaque secteur, une organisation par pays assure le suivi opérationnel des activités. Le chiffre d'affaires et le total des actifs non courants sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élèvent respectivement à 363 594 milliers d'euros, et à 463 728 milliers d'euros.

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

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

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

Note 3 – Informations par secteur opérationnel

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

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

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

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

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

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

| (en milliers d'euros) | 1er sem. 2018/2019 | | | | | |
|--|--------------------|----------------|----------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| | TOURISME | IMMOBILIER | Non affecté | TOTAL reporting opérationnel * | Incidence IFRS11 | Total |
| Chiffre d'affaires de l'activité | 554 877 | 204 666 | - | 759 544 | -31 167 | 728 376 |
| Chiffre d'affaires entre groupes d'activités | -11 409 | -10 005 | - | -21 414 | 221 | -21 193 |
| Chiffre d'affaires externe | 543 468 | 194 661 | 0 | 738 129 | -30 946 | 707 183 |
| Résultat Opérationnel courant | -104 308 | -7 290 | 0 | -111 598 | 4 234 | -107 364 |
| Autres charges et produits opérationnels | -3 817 | -155 | 91 | -3 881 | 5 | -3 876 |
| Résultat Opérationnel | -108 125 | -7 445 | 91 | -115 479 | 4 240 | -111 239 |
| Charges d'amortissement | -20 482 | -125 | 0 | -20 607 | 1 033 | -19 574 |
| Charges de dépréciation d'actifs nettes des reprises | 0 | -3 | 448 | 445 | 3 | 448 |
| Investissements corporels et incorporels | 19 836 | 747 | 3 032 | 23 615 | -2 055 | 21 560 |
| Actifs non courants | 550 236 | 30 114 | 161 975 | 742 325 | -31 460 | 710 865 |
| Actifs courants | 322 939 | 374 913 | 118 625 | 816 477 | -25 613 | 790 864 |
| Total actifs | 873 175 | 405 027 | 280 600 | 1 558 802 | -57 073 | 1 501 729 |
| Passifs non courants | 19 950 | 5 000 | 365 732 | 390 682 | 14 942 | 405 624 |
| Passifs courants | 655 044 | 229 385 | 118 833 | 1 003 262 | -72 844 | 930 418 |
| Total passifs hors capitaux propres | 674 994 | 234 385 | 484 565 | 1 393 944 | -57 902 | 1 336 042 |

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

| (en milliers d'euros) | 1er sem. 2017/2018 | | | | | |
|---|--------------------|----------------|----------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| | TOURISME | IMMOBILIER | Non affecté | TOTAL reporting opérationnel * | Incidence IFRS11 | Total |
| Chiffre d'affaires de l'activité | 583 513 | 90 463 | - | 673 976 | -41 949 | 632 027 |
| Chiffre d'affaires entre groupes d'activités | -13 455 | -5 702 | - | -19 157 | 1 249 | -17 908 |
| Chiffre d'affaires externe | 570 058 | 84 761 | 0 | 654 819 | -40 700 | 614 119 |
| Résultat Opérationnel courant | -86 419 | -8 500 | 0 | -94 919 | 7 959 | -86 960 |
| Autres charges et produits opérationnels | -524 | -53 | -586 | -1 163 | 124 | -1 039 |
| Résultat Opérationnel | -86 943 | -8 553 | -586 | -96 083 | 8 084 | -87 999 |
| Charges d'amortissement | -22 717 | -122 | 0 | -22 839 | 980 | -21 859 |
| Charges de dépréciation nettes des reprises | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Investissements corporels et incorporels | 21 110 | 425 | 2 686 | 24 221 | -2 761 | 21 460 |
| Actifs non courants | 525 865 | 33 309 | 162 190 | 721 364 | -36 014 | 685 350 |
| Actifs courants | 299 776 | 411 274 | 111 162 | 822 212 | -2 942 | 819 270 |
| Total actifs | 825 641 | 444 583 | 273 352 | 1 543 576 | -38 956 | 1 504 620 |
| Passifs non courants | 23 167 | 11 120 | 373 276 | 407 563 | 10 012 | 417 575 |
| Passifs courants | 605 598 | 210 322 | 96 125 | 912 045 | -49 616 | 862 429 |
| Total passifs hors capitaux propres | 628 765 | 221 442 | 469 402 | 1 319 609 | -39 605 | 1 280 004 |

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

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU BILAN

Note 4 – Ecart d'acquisition

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|--|----------------|----------------|
| Tourisme Europe | 138 226 | 138 226 |
| Les Senioriales | 18 926 | 18 926 |
| Pierre & Vacances Développement | 1 463 | 1 463 |
| Pierre & Vacances Développement España | 336 | 336 |
| Total en valeur nette | 158 951 | 158 951 |

Note 5 – Immobilisations incorporelles

| (en milliers d'euros) | Marques | Autres immobilisations incorporelles | Total immobilisations incorporelles |
|---|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| Au 30 septembre 2018 | | | |
| Valeurs brutes | 105 777 | 72 771 | 178 548 |
| Amortissements et dépréciations cumulés | -3 734 | -50 207 | -53 941 |
| Valeurs nettes | 102 043 | 22 564 | 124 607 |
| Variations | | | |
| Acquisitions | - | 4 155 | 4 155 |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes | - | -728 | -728 |
| Dotations aux amortissements | - | -2 519 | -2 519 |
| Reclassements | - | -276 | -276 |
| Total des variations de l'exercice | - | 633 | 633 |
| Au 31 mars 2019 | | | |
| Valeurs brutes | 105 777 | 75 924 | 181 701 |
| Amortissements et dépréciations cumulés | -3 734 | -52 727 | -56 461 |
| Valeurs nettes | 102 043 | 23 197 | 125 240 |

Les immobilisations incorporelles au 31 mars 2019 correspondent :

- **au poste «Marques»** incluant pour :
 - 85 870 milliers d'euros la marque Center Parcs ;
 - 7 472 milliers d'euros la marque Pierre & Vacances ;
 - 3 279 milliers d'euros la marque Sunparks ;
 - 3 236 milliers d'euros la marque Maeva ;
 - 2 040 milliers d'euros la marque Les Senioriales ;
 - 114 milliers d'euros la marque Multivacances ;
 - et pour 32 milliers d'euros la marque Ecolidays.
- **au poste «Autres immobilisations incorporelles» pour valeur nette 23 197 milliers d'euros.**
La variation provient essentiellement :
 - de 4 155 milliers d'euros d'investissement, incluant des améliorations techniques et fonctionnelles apportées :
 - o aux sites web du Groupe (1 154 milliers d'euros) ;
 - o des solutions informatiques développées par le groupe (675 milliers d'euros), au renouvellement de serveurs (220 milliers d'euros) ;
 - o à la base de suivi clientèle (474 milliers d'euros) ;
 - o au développement de nouvelles solutions de gestions pour les propriétaires et à l'activité des mandats de gestion auprès de propriétaires individuels sous la marque Maeva.com (63 milliers d'euros) ;
 - o à des projets pour les services financiers notamment relatif à la solution ERP (181 milliers d'euros) ;
 - o au rachat du fonds de commerce Rendezvouscheznous (454 milliers d'euros) ;
 - o à divers projets informatiques pour 934 milliers d'euros ;
 - de 729 milliers d'euros de cessions de solutions informatiques.

Contrats de location financement :

Au 31 mars 2019, la valeur nette des immobilisations incorporelles comprend un montant de 265 milliers d'euros correspondant aux immobilisations détenues en location financement, contre 367 milliers d'euros au 30 septembre 2018. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 290 milliers d'euros au 31 mars 2019 contre 394 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 17 «Dettes financières»).

Au 31 mars 2019, le poste « Contrats de location financement » comprend essentiellement des solutions informatiques.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 6 – Immobilisations corporelles

| (en milliers d'euros) | Terrains | Constructions | Agencements et installations | Autres immobilisations corporelles et immobilisations en cours | Total immobilisations corporelles |
|---|---------------|----------------|------------------------------|--|-----------------------------------|
| Au 30 septembre 2018 | | | | | |
| Valeurs brutes | 21 125 | 243 509 | 292 152 | 187 599 | 744 385 |
| Amortissements et dépréciations cumulés | -3 703 | -118 937 | -222 954 | -120 104 | -465 698 |
| Valeurs nettes | 17 422 | 124 572 | 69 198 | 67 495 | 278 687 |
| Variations | | | | | |
| Acquisitions | 68 | 198 | 6 678 | 10 461 | 17 405 |
| Cessions nettes et mises au rebut nettes | -32 | 21 | -16 | -38 | -65 |
| Entrée de périmètre (Beau Village) | 0 | 0 | 0 | 15 | 15 |
| Dotations aux amortissements | -208 | -4 145 | -8 464 | -3 941 | -16 758 |
| Reclassements | 0 | 14 063 | 9 982 | -23 791 | 254 |
| Total des variations de l'exercice | -172 | 10 137 | 8 180 | -17 294 | 851 |
| Au 31 mars 2019 | | | | | |
| Valeurs brutes | 21 161 | 257 586 | 308 709 | 173 062 | 760 518 |
| Amortissements et dépréciations cumulés | -3 911 | -122 877 | -231 331 | -122 861 | -480 980 |
| Valeurs nettes | 17 250 | 134 709 | 77 378 | 50 201 | 279 538 |

Les immobilisations corporelles, d'une valeur nette comptable de 279 538 milliers d'euros au 31 mars 2019, incluent essentiellement les actifs utilisés pour l'exploitation :

- **des villages des marques Center Parcs et Sunparks** pour une valeur nette de 206 537 milliers d'euros (dont 93 424 milliers d'euros correspondant aux contrats de location financement des équipements centraux du Domaine du Lac d'Ailette), constituée principalement du mobilier et des installations générales nécessaires à l'exploitation des villages.

Les principales variations de la période proviennent :

- des investissements pour un montant de 9 797 milliers d'euros, visant à l'amélioration du mix produit de l'ensemble des villages Center Parcs ;
- des dotations aux amortissements sur la période de 11 444 milliers d'euros ;
- **des résidences et villages des marques Pierre & Vacances Tourisme Europe** pour une valeur nette de 68 479 milliers d'euros. Il comprend principalement les services généraux, agencements et mobiliers nécessaires à l'exploitation des sites.
Au cours du premier semestre, les sociétés d'exploitation ont réalisé des investissements pour 6 837 milliers d'euros, principalement dans le cadre de la modernisation du parc exploité.

Le montant des dotations aux amortissements de la période est de 4 954 milliers d'euros.

Les subventions d'investissement sont présentées en diminution du montant de l'actif au titre duquel elles ont été reçues.

Contrats de location financement :

Au 31 mars 2019, la valeur nette des immobilisations corporelles comprend un montant de 94 632 milliers d'euros correspondant à des immobilisations détenues en location financement, contre 97 485 milliers d'euros au 30 septembre 2018. La dette financière résiduelle correspondante s'élève à 99 024 milliers d'euros au 31 mars 2019 contre 100 358 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 17 «Dettes financières»).

Au 31 mars 2019, le poste « Contrats de location financement » comprend essentiellement les équipements centraux du Domaine Center Parcs du Lac d'Ailette pour 93 424 milliers d'euros ; la dette financière correspondante est de 97 649 milliers d'euros.

Note 7 – Titres mis en équivalence

En application de la norme IFRS 11, les résultats, les actifs et les passifs des participations dans des entreprises associées ou des co-entreprises sont intégrées dans les comptes consolidés du Groupe selon la méthode de la mise en équivalence.

Au 31 mars 2019, les sociétés consolidées par mise en équivalence sont les suivantes :

- Les entités du Groupe Adagio (50%) ;
- Les entités du Groupe Villages Nature (50%, à l'exception de la SNC Nature Hébergements 1)
- La SNC Nature Hébergements 1 (37,5%) ;
- La SAS Foncière Presqu'île de la Touques (50%) ;
- La Financière Saint-Hubert SARL (55%) ;
- Les Senioriales Ville de Castanet (50%) ;
- Les Senioriales Ville de Tourcoing (50%) ;
- Les Senioriales Ville de Cesson Sevigné (50%) ;
- Les Senioriales en Ville de Saint Ave (50%) ;
- Les Senioriales en Ville de Fontenay aux Roses (50%) ;
- Les Senioriales de Nancy (50%);
- SCCV Les Senioriales en ville de Schiltigheim (50%);
- SCCV Nantes Russeil (50%) ;
- SNC Caen Meslin (40%) ;
- SCCV Palaiseau RT(50%) ;
- SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1 (50%) ;
- Foncière Loisirs Vielsam (20%).

En outre, dans le cadre des opérations sur capital indiquées en note 2.1, le groupe Pierre et Vacances Center Parcs a racheté auprès du Groupe HNA sa participation dans la coentreprise HNA PV Tourism Company Limited, dans l'attente de la finalisation des formalités administratives préalables à l'entrée des nouveaux partenaires Chinois du Groupe. Parallèlement, cette entité a été renommée Beau Village.

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|---|---------------|---------------|
| Adagio | 8 671 | 8 325 |
| Les Senioriales | 1 442 | 1 114 |
| Autres coentreprises | 1 594 | 1 171 |
| Valeur nette des titres mis en équivalence | 11 707 | 10 610 |

Par ailleurs, certaines coentreprises présentent une valeur de titres négative ayant donné lieu à la reconnaissance d'une provision sur titre d'un montant cumulé de 42 623 milliers d'euros au 31 mars 2019. Il s'agit essentiellement des sociétés Villages Nature.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Informations sur le compte de résultat

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|---|---------------|---------------|
| Sous-groupe Villages Nature | -6 838 | -9 074 |
| Sociétés Adagio | 370 | -80 |
| Autres coentreprises | -757 | 360 |
| Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence | -7 225 | -8 794 |

Note 8 – Autres actifs financiers non courants

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|---|---------------|---------------|
| Prêts et autres immobilisations financières bruts | 54 232 | 45 762 |
| Dépréciations | - 285 | - 285 |
| Total | 53 947 | 45 477 |

Note 9 – Stocks et encours

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Encours | 148 152 | 140 184 |
| Produits finis | 30 163 | 35 487 |
| Programmes immobiliers bruts | 178 315 | 175 671 |
| Dépréciations | -2 551 | -1 662 |
| Programmes immobiliers nets | 175 764 | 174 009 |
| Stocks divers | 7 263 | 7 533 |
| Total | 183 027 | 181 542 |

Le détail de la contribution de chacun des programmes immobiliers à la valeur brute du stock est présenté dans la note 10.

Note 10 – Contribution des programmes immobiliers à la valeur brute des stocks

| (en milliers d'euros) | Pays | Stocks 30/09/2018 | Total des augmentations | Total des diminutions | Stocks 31/03/2019 |
|--|-----------|----------------------|----------------------------|--------------------------|----------------------|
| Divers programmes Sénioriales | France | 40 941 | 10 047 | -8 370 | 42 618 |
| Center Parcs - Roybon | France | 40 560 | 116 | | 40 676 |
| Meribel Ravines | France | 17 983 | 8 011 | -5 319 | 20 675 |
| Center Parcs Sud Ouest | France | 11 572 | 5 466 | | 17 038 |
| Center Parcs Bois Francs Foncière | France | 6 463 | 1 422 | | 7 885 |
| Empuriabrava | Espagne | 5 746 | 5 964 | -5 746 | 5 964 |
| PV Aime La Plagne | France | 5 248 | 415 | -26 | 5 637 |
| Center Parcs Poligny (Jura) | France | 4 937 | | | 4 937 |
| Center Parcs le Rousset (Saône et Loire) | France | 4 831 | | | 4 831 |
| Presqu'île de la Touques | France | 4 751 | 1 530 | -943 | 5 338 |
| Avoriaz Crozats | France | 4 316 | 1 541 | -1 454 | 4 403 |
| Center Parcs Bois Harcholins | France | 2 859 | | | 2 859 |
| Salou | Espagne | 7 660 | 14 388 | -19 300 | 2 748 |
| Center Parcs Butjadinger küste | Allemagne | | 1 683 | | 1 683 |
| Belle Dune Village | France | 268 | 1 403 | | 1 671 |
| Center Parcs - Bois de la Mothe Chandener | France | 1 357 | | | 1 357 |
| Center Parcs Heilbachsee | Allemagne | | 785 | | 785 |
| Eemhof | Pays-Bas | | 750 | | 750 |
| Dhuizon Loisirs | France | 356 | 748 | -356 | 748 |
| Huttenheugte | Pays-Bas | | 7 708 | -7 058 | 650 |
| Manilva | Espagne | 529 | 48 | | 577 |
| Boisroger | France | 511 | | | 511 |
| Flaine Montsoleil Centre | France | 398 | | | 398 |
| Loohorst/Limburgse Peel | Pays-Bas | | 311 | | 311 |
| De Haan | Belgique | 1 371 | | -1 371 | |
| Center Parcs Nordseeküste | Allemagne | 1 152 | | -1 152 | |
| Center Parcs Eifel | Allemagne | 569 | | -569 | |
| Lille loisirs | France | 379 | 2 309 | -2 688 | |
| Center Parcs Port Zelande | Pays-Bas | 235 | | -235 | |
| Divers programmes immobiliers (individuellement inférieurs à 200K€) | | 10 676 | 3 203 | -10 615 | 3 264 |
| Valeur totale des stocks immobiliers | | 175 671 | 67 848 | -65 204 | 178 315 |

La variation brute des encours et produits finis des programmes immobiliers comprend :

La valeur brute des stocks des programmes immobiliers enregistre :

- Une augmentation de 67 848 milliers d'euros, dont 4 836 milliers d'euros correspondant à l'acquisition de terrains (1 855 milliers d'euros au titre du programme Center Parcs – Sud-Ouest, 1 630 milliers d'euros au titre du programme Senioriales en ville de la Rochelle la Pallice et 1 351 milliers d'euros au titre du programme Senioriales en ville de Pessac) ;
- Des diminutions liées à la vente des biens immobiliers et à la comptabilisation à l'avancement du résultat des programmes immobiliers neufs ou en rénovation pour un montant total de 65 204 milliers d'euros.

A noter que le groupe Pierre et Vacances Center Parcs dispose de stocks relatifs au programme Center Parcs de Roybon. Comme indiqué dans la note 33 sur les événements significatifs post-clôture, le 21 mai 2019, la Cour Administrative d'appel de Lyon a ordonné de procéder à une expertise sur la superficie des zones humides impactées par le projet et sur celles des zones humides proposées en compensation. Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est confiant sur les futures conclusions de cette expertise qui devraient apporter des réponses techniques positives aux interrogations de la Cour Administrative d'Appel.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 11 – Clients et comptes rattachés

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Immobilier | 119 895 | 146 196 |
| Tourisme | 129 245 | 92 718 |
| Prestations de services | 6 022 | 5 480 |
| Créances clients brutes | 255 162 | 244 394 |
| Immobilier | -336 | -1 623 |
| Tourisme | -5 651 | -4 370 |
| Prestations de services | -2 185 | -2 154 |
| Dépréciations | -8 172 | -8 147 |
| Total | 246 990 | 236 247 |

Sur le 1^{er} semestre 2018/2019, la valeur nette des créances clients et comptes rattachés augmente de 10 743 milliers d'euros, enregistrant des évolutions contrastées sur les pôles du Groupe :

- Hausse de 36 527 milliers d'euros des créances clients sur le pôle touristique en lien avec la saisonnalité de cette activité ;
- Baisse de 26 301 milliers d'euros des créances immobilières.

Comme exposé dans la note relative aux principes comptables, la norme IFRS 9 n'emporte pas de conséquence significative au niveau des dépréciations d'actifs concernant les postes de clients et comptes rattachés.

Note 12 – Autres actifs courants

12.1 – Autres actifs courants

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Avances et acomptes versés | 39 401 | 35 816 |
| Etats – impôts et taxes | 71 277 | 81 350 |
| Autres créances | 44 065 | 37 553 |
| Valeurs brutes | 154 743 | 154 719 |
| Provisions | -1 983 | -2 184 |
| Autres débiteurs nets | 152 760 | 152 535 |
| Loyers | 33 977 | 23 682 |
| Autres charges constatées d'avance | 28 141 | 20 006 |
| Charges constatées d'avance | 62 118 | 43 688 |
| Total Autres actifs courants | 214 877 | 196 223 |

Les autres actifs courants s'élèvent à 214 877 milliers d'euros au 31 mars 2019, en hausse de 18 654 milliers d'euros sur le premier semestre de l'exercice 2018/2019, essentiellement en raison de la saisonnalité de nos activités touristiques. Pour rappel, ce poste avait progressé de 19 047 milliers d'euros sur le premier semestre de l'exercice précédent.

Cette variation provient essentiellement de la hausse des charges constatées d'avance de 18 430 milliers d'euros enregistrée par les sociétés d'exploitation touristique, essentiellement sur le poste de loyers propriétaires.

12.2 – Actifs financiers courants

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Comptes courants externes | 84 179 | 60 327 |
| Prêts « Propriété Pierre & Vacances » | 6 260 | 6 330 |
| Total | 90 439 | 66 657 |

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

La variation du poste comptes courants externes est principalement lié au compte courant vis-à-vis des sociétés du Pôle Villages Nature.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 13 – Titres de participation non consolidés

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Valeurs brutes | 2 072 | 1 623 |
| Dépréciations | - | - |
| Valeurs nettes | 2 072 | 1 623 |

Les « **Titres de participation non consolidés** » correspondent principalement aux 10 % du capital détenus par la société Multi Resorts Holding BV dans les sociétés Gran Dorado Zandvoort BV, Gran Dorado Port Zélande BV et Medebach Park BV.

Compte tenu de la cession en cours de ces titres au 31 mars 2019, ces titres ont été ajustées à leur juste valeur de cession (soit un montant de 2 millions d'euros) en conformité avec les dispositions de la norme IFRS 9. Par ailleurs, ces titres non consolidés ont été présentés au bilan comme étant des actifs à caractère courant compte tenu de la réalisation de leur cession au début du second semestre de l'exercice 2018/2019.

Note 14 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

| (En milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|--|---------------|----------------|
| Trésorerie | 53 429 | 116 200 |
| Équivalents de trésorerie (SICAV et dépôts) | 30 | 30 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 53 459 | 116 230 |
| Soldes bancaires créditeurs | -46 853 | -8 974 |
| Trésorerie nette | 6 606 | 107 256 |

La comparabilité des comptes annuels et semestriels est affectée par la saisonnalité des activités touristiques du Groupe, conduisant non seulement à un résultat opérationnel déficitaire au 1er semestre, mais aussi à un niveau plus faible de trésorerie nette.

Note 15 – Capitaux propres Groupe

Capital et primes d'émission

Au 31 mars 2019, le capital social s'élève à 98 045 650 euros et se décompose de 9 804 565 actions dont :

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

Au cours du premier semestre de l'exercice 2018/2019, le nombre moyen pondéré d'actions en circulation s'est élevé à 9 535 837 actions.

Capital potentiel :

L'analyse du capital potentiel et son évolution sur le premier semestre 2018/2019 et sur l'exercice 2017/2018 sont détaillées dans le tableau suivant :

| | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|---|------------------|------------------|
| Nombre d'actions au 1^{er} octobre | 9 804 565 | 9 801 723 |
| Nombre d'actions émises durant l'année (prorata temporis) | 0 | 1 822 |
| Actions Pierre & Vacances détenues par Pierre & Vacances SA et déduites des capitaux propres consolidés | -268 728 | -266 257 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | 9 535 837 | 9 537 288 |
| <i>Effet dilutif</i> | | |
| Attribution gratuite d'actions Pierre & Vacances | 350 900 | 370 000 |
| Nombre moyen pondéré dilué d'actions | 9 886 737 | 9 907 288 |

Actions propres :

Au cours du premier semestre de l'exercice 2018/2019, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs, dans le cadre de l'animation du cours de bourse, a procédé à la cession et à l'acquisition d'actions d'autocontrôle générant une sortie de trésorerie nette de 67 milliers d'euros.

Au 31 Mars 2019, le Groupe détient ainsi 269 730 actions propres pour un montant total de 5 558 milliers d'euros.

Distribution de dividendes :

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

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 16 – Provisions

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|---|---------------|---------------|
| Rénovations | 6 884 | 6 621 |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés | 14 588 | 13 950 |
| Provisions pour litiges | 730 | 760 |
| Provisions pour restructuration et fermeture de sites | 317 | 211 |
| Autres provisions | 42 660 | 30 443 |
| Provisions à caractère non courant | 65 179 | 51 985 |
| Rénovations | 184 | 181 |
| Engagements de retraite et autres avantages assimilés | 725 | 1 174 |
| Provisions pour litiges | 2 230 | 2 309 |
| Provisions pour restructuration et fermeture de sites | 740 | 825 |
| Autres provisions | 6 635 | 86 |
| Provisions à caractère courant | 10 514 | 4 575 |
| Total | 75 693 | 56 560 |

Provision pour litiges :

Les provisions pour litiges s'élèvent à 2 960 milliers d'euros au global, dont 2 230 milliers d'euros présentent un caractère courant et 730 milliers d'euros un caractère non courant.

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

Autres provisions :

Les autres provisions à caractère non courant sont essentiellement liées à la prise en compte de valeurs négatives de titres mis en équivalence au 31 mars 2019, essentiellement ceux des sociétés du sous-groupe Villages Nature (cf. note 7).

Les autres provisions à caractère courant reflètent la comptabilisation au cours du premier semestre de l'exercice 2018/2019 de coûts complémentaires restant à engager, notamment dans le cadre de la construction du Center Parcs Allgäu. Les coûts complémentaires de (13) millions d'euros sur le parc Center Parcs Allgäu sont pour partie comptabilisés i) en charge à payer et ii) en provisions pour risques et charges à caractère courant. Ces coûts complémentaires sont consécutifs notamment à :

- une succession d'intempéries (tempête, neige, inondations..) qui ont retardé l'exécution des travaux de finition pendant le 1^{er} trimestre de l'exercice avec pour conséquence le décalage de la livraison d'un certain nombre de cottages et du spa, et conduit à la refonte du paysager ;
- des problèmes techniques à la mise en exploitation du Domaine sur les réseaux de chaleur et le déploiement de la fibre optique.

Note 17 – Dettes financières

Ventilation par nature et secteur d'activité :

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|---|----------------|----------------|
| <u>Dettes financières à long terme</u> | | |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 0 | 2 142 |
| Emprunt obligataire | 232 110 | 231 720 |
| Crédits d'accompagnement | 4 563 | 3 174 |
| Contrats de location financement | 96 007 | 97 494 |
| Autres dettes financières | 923 | 825 |
| <i>Sous-total part à long terme</i> | 333 603 | 335 355 |
| <u>Dettes financières à court terme</u> | | |
| Emprunts auprès des établissements de crédit | 3 283 | 4 014 |
| Crédits d'accompagnement | 9 094 | 12 305 |
| Contrats de location financement | 3 306 | 3 257 |
| Soldes bancaires créditeurs (y compris la part tirée des crédits revolving) | 46 853 | 8 973 |
| <i>Sous-total part à court terme</i> | 62 536 | 28 550 |
| Total | 396 139 | 363 905 |

Les emprunts auprès des établissements de crédit correspondent essentiellement au 31 mars 2019 :

- à l'emprunt obligataire de type ORNANE émis le 6 décembre 2017, d'un montant nominal de 100 000 milliers d'euros remboursable le 1^{er} avril 2023. Les obligations à option de remboursement en numéraire ou actions nouvelles ou existantes (« ORNANE »), sont convertibles sous conditions jusqu'au 25 mai 2021, puis à tout moment, en actions nouvelles ou existantes. Cette émission est assortie d'un coupon de 2,00 % payable semestriellement à terme échu le 1^{er} avril et le 1^{er} octobre de chaque année.
Au 31 mars 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 97 261 milliers d'euros.
- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 19 juillet 2016 d'un montant nominal de 60 000 milliers d'euros, à échéance décembre 2022. Cette émission, assortie d'un coupon de 4,50 %, a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Au 31 mars 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 59 484 milliers d'euros.
- à l'emprunt obligataire sous forme d'un placement privé « Euro PP » non coté émis le 14 février 2018 d'un montant nominal de 76 000 milliers d'euros, à échéance février 2025. Cette émission, assortie d'un coupon de 4,25 %, a été souscrite par des investisseurs institutionnels français. Au 31 mars 2019, la valeur de cet emprunt dans les comptes consolidés du groupe s'élève à 75 366 milliers d'euros.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

- au dérivé incorporé de l'ORNANE, devant être comptabilisé en dette mark to market. Les variations de juste valeur de ce dérivé sont constatées en résultat financier sur une ligne distincte « Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE ». Au 31 Mars 2019, la juste valeur du dérivé de l'ORNANE est nulle.

La convention de crédit signée le 14 mars 2016 sous la forme d'un crédit revolving de 200 millions d'euros n'est pas utilisée au 31 mars 2019.

Par ailleurs, le Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs bénéficie également de 5 autres lignes de crédit confirmées, dont le détail est le suivant :

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

Au 31 mars 2019, aucune de ces lignes de crédit n'est utilisée.

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

- Des crédits d'accompagnement de 13 657 milliers d'euros mis en place dans le cadre du développement immobilier, dont principalement :
 - 7 554 milliers d'euros liés au programme immobilier de Méribel Ravines Premium ;
 - 1 920 milliers d'euros liés au programme immobilier des Senioriales en ville du Teich ;
 - 1 274 milliers d'euros liés au programme immobiliers des Senioriales en ville de Noisy le Grand.

Ainsi, au cours du premier semestre de l'exercice 2018/2019, le Groupe Pierre et Vacances Center Parcs a encaissé 4 122 milliers d'euros liés aux nouveaux emprunts dont 3 303 milliers d'euros de nouveaux crédits d'accompagnement.

Durant cette même période, le Groupe a également procédé à des remboursements d'emprunts, générant une sortie de trésorerie de 9 426 milliers d'euros qui comprend principalement :

- 5 125 milliers d'euros correspondant au remboursement de divers crédits d'accompagnement.
- 2 142 milliers d'euros correspondant au remboursement partiel de l'emprunt souscrit au titre du développement immobilier en Espagne dans le cadre de l'opération immobilière réalisée sur le site de Scalou.

Par ailleurs, au cours du premier semestre 2018/2019, les découverts bancaires ont augmenté de 37,9 milliers d'euros et les intérêts courus de (0,7) milliers d'euros portant la variation totale des dettes financières à 32,2 milliers d'euros.

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

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|--------------------------------|---------------|----------------|
| Le Domaine du Lac de l'Ailette | 97 649 (*) | 98 904 |
| PV SA | 290 (**) | 394 |
| CPE | 1 374 (***) | 1 453 |
| Total | 99 313 | 100 751 |

(*) : L'actif net sous-jacent (93 424 milliers d'euros au 31 mars 2019) est enregistré en immobilisations corporelles cf. note 6.

(**) : L'actif net sous-jacent (290 milliers d'euros au 31 mars 2019) est enregistré en immobilisations incorporelles cf. note 5.

(***) : L'actif net sous-jacent (1 374 milliers d'euros au 31 mars 2019) est enregistré en immobilisations incorporelles cf. note 5.

Ventilation par échéance :

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

| Echéances | Solde (en milliers d'euros) au | |
|--------------|--------------------------------|----------------|
| | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
| Année N+1 | 62 535 | 28 550 |
| Année N+2 | 7 654 | 8 326 |
| Année N+3 | 3 213 | 3 098 |
| Année N+4 | 62 830 (*) | 3 308 |
| Année N+5 | 101 013 (**) | 159 846 |
| Année > N+5 | 158 893 (***) | 160 778 |
| TOTAL | 396 139 | 363 905 |

(*) dont 59 484 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

(**) dont 96 261 milliers d'euros liés à l'emprunt obligataire de type ORNANE.

(***) dont 75 366 milliers d'euros liés d'euros liés à l'emprunt obligataire de type Euro PP.

Sûretés :

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Avals et cautions | 167 074 | 193 827 |
| Hypothèques | 13 400 | 13 400 |
| Total | 180 474 | 207 227 |

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

- d'une garantie à première demande de 160 013 milliers d'euros amortissable, accordée à l'établissement avec lequel a été conclu le contrat de location financement pour les équipements du Domaine du Lac d'Ailette ;
- des hypothèques de 1^{er} rang dans le cadre des crédits d'accompagnement des principaux programmes immobiliers suivants :
 - o Les Senioriales – Pollestres pour un montant de 3 800 milliers d'euros ;
 - o Les Senioriales – Bassens pour un montant de 3 600 milliers d'euros ;
 - o Les Senioriales – Saint Priest pour un montant de 3 000 milliers d'euros ;
 - o Les Senioriales – Nîmes pour un montant de 3 000 milliers d'euros.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 18 – Dettes fournisseurs et comptes rattachés

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Tourisme | 228 241 | 237 239 |
| Immobilier | 51 783 | 67 729 |
| Prestations de services | 17 104 | 14 408 |
| Total | 297 128 | 319 376 |

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés enregistrent une diminution de 22 248 milliers d'euros, liée essentiellement à l'activité touristique du Groupe. Cette évolution fait essentiellement suite au paiement en cours du premier semestre des loyers annuels dus aux propriétaires.

Note 19 – Autres passifs courants et non courants

19.1 – Autres passifs courants et non courants

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|--|----------------|----------------|
| Avances et acomptes reçus | 231 213 | 132 418 |
| TVA et autres dettes fiscales | 53 132 | 62 957 |
| Personnel et organismes sociaux | 61 615 | 63 126 |
| Passif lié aux contrats de locations | 74 | 1 603 |
| Autres dettes | 75 701 | 56 128 |
| Autres dettes d'exploitation | 421 735 | 316 232 |
| Ventes immobilières et fonds de concours | 69 993 | 74 471 |
| Produits constatés d'avance divers | 51 469 | 31 898 |
| Produits constatés d'avance | 121 462 | 106 369 |
| Total Autres passifs | 543 197 | 422 601 |
| Autres passifs courants | 543 123 | 420 998 |
| Autres passifs non courants | 74 | 1 603 |

L'augmentation de 120 596 milliers d'euros des autres passifs résulte des évolutions suivantes :

- Une augmentation des avances et acomptes reçus (98 795 milliers d'euros) et des produits constatés d'avances divers (19 571 milliers d'euros), suite aux réservations des séjours à venir des clients des activités touristiques, en lien avec la saisonnalité de l'activité touristique et la croissance du nombre de résidences exploitées ;
- Une diminution des ventes immobilières et fonds de concours de 4 478 milliers d'euros.

19.2 – Passifs financiers courants

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Comptes courants externes | 17 117 | 33 878 |
| | 17 117 | 33 878 |

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

Note 20 – Variation du besoin en fonds de roulement

L'évolution du besoin en fonds de roulement sur le 1^{er} semestre 2018/2019 se présente de la manière suivante :

| | | 30/09/2018 | Variations liées à l'activité | Autres variations | 31/03/2019 |
|--|------------|-----------------|-------------------------------------|----------------------|------------------|
| Valeur nette des stocks | | 181 542 | 1 485 | 0 | 183 027 |
| Créances clients et comptes rattachés | | 236 247 | 16 172 | -5 428 | 246 990 |
| Autres actifs courants | | 262 880 | 42 434 | 2 | 305 316 |
| Total des actifs du besoin en fonds de roulement | A | 680 669 | 60 090 | -5 426 | 735 333 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | | 319 376 | -22 363 | 115 | 297 128 |
| Autres passifs (courants et non courants) | | 456 479 | 103 761 | 74 | 560 314 |
| Total des passifs du besoin en fonds de roulement | B | 775 855 | 81 398 | 189 | 857 442 |
| BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT | A-B | (95 186) | -21 308 | -5 615 | (122 109) |
| <i>dont variation des dettes et créances non opérationnelles</i> | | | 9 109 | | |
| <i>dont variation des dettes et créances opérationnelles</i> | | | -30 417 | | |

Les autres variations incluent essentiellement le reclassement bilanciel d'une créance long terme, remboursable à compter de 2022, et reclassée à ce titre au sein des actifs financiers non courants.

Outre les créances et dettes opérationnelles, le besoin en fonds de roulement inclut également :

- des dettes et créances fiscales, dont la hausse de 6 millions d'euros sur le premier semestre de l'exercice 2018/2019 apparaît sur la ligne « Impôts payés » du tableau de flux de trésorerie ;
- un dividende restant à recevoir des entités mises en équivalence (pour 3 millions d'euros), qui apparaît sur la ligne « Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence », au sein des opérations d'investissement du flux de trésorerie.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

ANALYSE DES PRINCIPAUX POSTES DU COMPTE DE RESULTAT

Note 21 – Chiffre d'affaires

| (en milliers d'euros) | 1er sem. 2018/2019 | 1er sem. 2017/2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| Tourisme | 516 688 | 548 997 |
| <i>Pierre & Vacances Tourisme Europe</i> ⁽¹⁾ | 227 869 | 262 199 |
| <i>Center Parcs Europe</i> ⁽²⁾ | 288 819 | 286 798 |
| Développement immobilier | 190 495 | 65 122 |
| Total | 707 183 | 614 119 |

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

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

Comme indiqué dans la note 1 relative aux principes comptables et plus précisément en 1.2 « Evolution du référentiel comptable », la norme IFRS 15 « Reconnaissance du revenu » est d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2018. Elle introduit un modèle unique de reconnaissance du chiffre d'affaires.

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

Répartition du chiffre d'affaires par pays

| (en milliers d'euros) | 1er sem. 2018/2019 | 1er sem. 2017/2018 |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|
| France | 302 761 | 351 993 |
| Pays-Bas | 91 872 | 90 633 |
| Belgique | 47 158 | 45 422 |
| Allemagne | 59 536 | 48 046 |
| Espagne | 15 361 | 12 877 |
| Italie | 0 | 26 |
| Autres | 0 | 0 |
| Tourisme | 516 688 | 548 997 |
| France | 60 833 | 54 409 |
| Allemagne | 31 476 | 2 799 |
| Espagne | 6 519 | 5 509 |
| Pays Bas | 90587 | 2 170 |
| Belgique | 809 | 0 |
| Chine | 271 | 235 |
| Développement Immobilier | 190 495 | 65 122 |
| TOTAL | 707 183 | 614 119 |

Le chiffre d'affaires sur la France, pays où se situe le siège social de la société mère, s'élève à 363 594 milliers d'euros.

Note 22 – Achats et services extérieurs

| (en milliers d'euros) | 1er sem. 2018/2019 | 1er sem. 2017/2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| Coûts des marchandises vendues du tourisme | -21 522 | -22 535 |
| Coûts des stocks vendus du développement immobilier | -142 159 | -36 052 |
| Loyers propriétaires et autres charges de copropriété | -240 739 | -237 386 |
| Sous-traitance des prestations de services (linge, restauration, nettoyage) | -41 250 | -39 759 |
| Publicité et honoraires | -66 154 | -65 470 |
| Autres (dont achats de séjours) | -76 157 | -95 547 |
| Total | -587 981 | -496 749 |

Les achats et services extérieurs représentent une charge de 587 981 milliers d'euros sur le 1^{er} semestre 2018/2019, en hausse de 91 232 milliers d'euros par rapport au premier semestre de l'exercice 2017/2018.

Par ailleurs, ce poste est également impacté par l'opération de cession-rénovation en Belgique, traité conformément à IFRS 15.

Ainsi, le poste coûts des stocks vendus du développement immobilier enregistre une hausse de 106 107 milliers d'euros par rapport au premier semestre de l'exercice précédent.

La charge du Groupe du premier semestre 2018/2019 relative aux loyers perçus par les propriétaires individuels et institutionnels du foncier et des murs des résidences et villages exploités par le Groupe s'élève à 188,7 millions d'euros (dont 75,4 millions d'euros pour ceux commercialisés sous les marques Pierre & Vacances Tourisme Europe ; et dont 113 millions d'euros pour les villages Center Parcs Europe). Cette charge s'élevait à 184,5 millions d'euros sur le premier semestre de l'exercice 2017/2018 (81,8 millions d'euros pour ceux commercialisés sous les marques Pierre & Vacances Tourisme Europe; et dont 102,7 millions d'euros pour les villages Center Parcs Europe).

Note 23 – Charges de personnel

| (en milliers d'euros) | 1er sem. 2018/2019 | 1er sem. 2017/2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| Salaires et rémunérations | -143 584 | -133 344 |
| Charges sociales | -43 973 | -41 451 |
| Coût des régimes à prestations et cotisations définies | -49 | 1 358 |
| Charges liées aux plans d'option | 51 | -1 625 |
| Total | -187 555 | -175 062 |

Les charges de personnel s'élèvent à 187 555 milliers d'euros, en augmentation de 12 493 milliers d'euros par rapport au premier semestre 2017/2018, essentiellement en raison du développement de notre activité et de l'ouverture de nouveaux sites (CP Allgäu en Allemagne et d'une résidence Pierre & Vacances en Espagne).

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Note 24 – Dotations nettes aux amortissements et provisions

| (en milliers d'euros) | 1er sem. 2018/2019 | 1er sem. 2017/2018 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Dotations nettes aux amortissements | -19 574 | -21 859 |
| Dotations nettes aux provisions | -12 104 | -6 847 |
| Total | -31 678 | -28 706 |

Note 25 – Autres charges et produits d'exploitation

| (en milliers d'euros) | 1er sem. 2018/2019 | 1er sem. 2017/2018 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Impôts et taxes | -6 967 | -7 220 |
| Autres charges d'exploitation | -3 511 | -2 365 |
| Autres produits d'exploitation | 3 146 | 9 023 |
| Total | -7 332 | -562 |

Le poste « Autres charges et produits d'exploitation » comprend des impôts et taxes, tels que les taxes sur les rémunérations (taxe d'apprentissage, de formation) et les taxes foncières ; des autres produits d'exploitation tels que les subventions et les remboursements d'assurance ; et des autres charges d'exploitation, telles que certains coûts de siège.

Pour rappel, au premier semestre de l'exercice 2017/2018, ce poste comprenait la quote-part de profit revenant au Groupe dans le cadre des opérations de rénovation des Center Parcs Hochsauerland (en Allemagne) et Zandvoort (aux Pays-Bas). Suite à l'application de la norme IFRS 15, ces éléments figurent en revenus à compter de l'exercice 2018/2019, cf. note 1.2 « Evolution du référentiel comptable ».

Note 26 – Autres charges et produits opérationnels

| (en milliers d'euros) | 1er sem. 2018/2019 | 1er sem. 2017/2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| Coûts de restructuration et fermetures de site | -1 699 | -493 |
| Résultats de cessions | -85 | -146 |
| Dotations nettes des provisions pour restructuration | -21 | 628 |
| Frais de dédommagement tiers suite à l'ouverture d'un site | -1 123 | 0 |
| Autres éléments | -948 | -1 028 |
| Total | -3 876 | -1 039 |

Les « Autres charges et produits opérationnels » représentent une charge de 3 876 milliers d'euros. Ils intègrent principalement les coûts et provisions liés aux restructurations (- 1 699 milliers d'euros), aux autres éléments à caractère inhabituel et mise à la juste valeur des titres non consolidés dont la cession est en cours au titre du semestre clos le 31 mars 2019.

Au cours du premier semestre de l'exercice 2017/2018, ce poste représentait une charge de 1 039 milliers d'euros. Ils intégraient principalement les coûts et provisions liés aux restructurations (- 493 milliers d'euros), ainsi que des frais relatifs aux liquidation et cession d'entité.

Note 27 – Résultat financier

| (en milliers d'euros) | 1er sem. 2018/2019 | 1er sem. 2017/2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| Coûts de l'endettement financier brut | -9 619 | -31 120 |
| Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie | 109 | 99 |
| Coûts de l'endettement financier net | -9 510 | -31 021 |
| Revenus des prêts | 379 | 533 |
| Autres produits financiers | 634 | 195 |
| Autres charges financières | -416 | -576 |
| Variation de juste valeur du dérivé de l'ORNANE | 0 | 22 156 |
| Autres produits et charges financiers | 597 | 22 308 |
| Total | -8 913 | -8 713 |
| <i>Total charges financières</i> | <i>-10 035</i> | <i>-31 724</i> |
| <i>Total produits financiers</i> | <i>1 122</i> | <i>23 012</i> |

Le résultat financier représente une charge nette de 8 913 milliers d'euros au premier semestre 2018/2019, contre 8 713 milliers d'euros au premier semestre 2017/2018.

Pour rappel, au premier semestre 2017/2018, le résultat financier était impacté négativement à hauteur de 1 057 milliers d'euros par le coût du remboursement anticipé de l'ORNANE 2019 (charge de 23 213 milliers d'euros) et la variation de juste valeur de l'ORNANE (produit de 22 156 milliers d'euros).

Note 28 – Impôts sur les bénéfices et impôts différés

- **Analyse de la charge d'impôt**

Les actifs d'impôts différés sont constatés sur la base des prévisions des bénéfices futurs.

L'économie d'impôts relative au premier semestre de l'exercice 2018/2019 a été calculée :

- d'une part, en appliquant au résultat opérationnel et au résultat financier de la période le taux effectif moyen projeté pour l'ensemble de l'exercice (période de 12 mois). Ce taux effectif est déterminé pour chaque sous-groupe d'intégration fiscale. Il est appliqué au résultat semestriel avant impôts de chacun de ces sous-groupes. Ainsi, l'impôt calculé sur le résultat du premier semestre de l'exercice 2018/2019 fait ressortir une économie d'impôts de 8 106 milliers d'euros, correspondant principalement aux pertes semestrielles dégagées par les activités du Groupe aux Pays-Bas et en Allemagne selon la méthodologie exposée dans la note 1.4 « Utilisation d'estimations ».

Sur la France, le Groupe a retenu une approche consistant à ne pas reconnaître à ce stade l'économie d'impôt potentiellement attachée aux pertes générées par le Groupe sur le 1^{er} semestre 2018/2019.

- d'autre part, en incluant la charge de CVAE du 1^{er} semestre 2018/2019 d'un montant de 1 837 milliers d'euros.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Au global, l'économie d'impôts comptabilisée sur le premier semestre de l'exercice 2018/2019 s'élève à 6 269 milliers d'euros, à comparer à un montant d'économie d'impôts de 1 972 milliers d'euros comptabilisé au premier semestre de l'exercice 2017/2018.

De plus, le Groupe s'est assuré que dans chacun de ses sous-groupes d'intégration fiscale, les niveaux de résultats réalisés au cours du premier semestre de l'exercice 2018/2019 ne remettent pas en cause les éléments contenus dans les plans d'affaire élaborés lors de la clôture annuelle du 30 septembre 2018 permettant de justifier la valorisation des reports déficitaires activés.

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.

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

Note 29 – Résultat par action

Nombre moyen d'actions :

| | 1er sem. 2018/2019 | 1er sem. 2017/2018 |
|--|--------------------|--------------------|
| Nombre d'actions émises au 1 ^{er} octobre | 9 804 565 | 9 801 723 |
| Nombre d'actions émises au cours de l'exercice | - | 794 |
| Nombre d'actions émises en fin de période | 9 804 565 | 9 802 517 |
| Nombre moyen pondéré d'actions | 9 535 837 | 9 536 896 |
| Nombre moyen pondéré d'actions potentielles | 9 886 737 | 9 900 796 |

Résultat par action :

| | 1er sem. 2018/2019 | 1er sem. 2017/2018 |
|---|--------------------|--------------------|
| Résultat net part groupe (en milliers d'euros) | -121 108 | -103 534 |
| Résultat net part groupe par action pondéré (en euros) | -12,70 | -10,86 |
| Résultat net part groupe par action pondéré après dilution (en euros) (*) | -12,70 | -10,86 |

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

AUTRES ANALYSES

Note 30 – Engagements hors bilan

Les sûretés octroyées par le Groupe en garantie des emprunts contractés auprès des établissements de crédit ainsi que les engagements réciproques sont détaillés respectivement dans la note 17 « Dettes financières ». Ils ne sont donc pas repris dans le tableau ci-dessous :

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Engagements de loyers | 3 432 247 | 2 183 602 |
| Autres engagements donnés (1) | 169 219 | 146 935 |
| Engagements donnés | 3 601 466 | 2 330 537 |
| Garanties d'achèvement | 64 605 | 71 668 |
| Autres engagements reçus | 41 760 | 36 540 |
| Engagements reçus | 106 365 | 108 208 |

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

Engagements donnés :

- Les ventes du foncier et des murs des résidences et villages exploités par les sociétés d'exploitation touristique du Groupe Pierre et Vacances-Center Parcs s'accompagnent de la signature auprès des propriétaires d'un bail. Au 31 mars 2019, le montant des loyers restant à verser par le Groupe sur la durée résiduelle des baux s'élève à 3 432 millions d'euros. La valeur actuelle de ces engagements de loyers, actualisée au taux de 6,0 %, s'élève à 2 411 millions d'euros, dont 1 323 millions d'euros ayant une échéance inférieure ou égale à 5 ans.
- Les autres engagements donnés sont principalement constitués au 31 mars 2019 :
 - d'engagements donnés dans le cadre du contrat d'externalisation des solutions et matériels informatiques pour un montant total de 23 405 milliers d'euros ;
 - d'une garantie d'un montant maximum de 7 077 milliers d'euros accordée à la société Lagune suite à l'acquisition par cette dernière de la société Center Parcs Allgäu GmbH ;
 - d'une caution de 3 724 milliers d'euros de PVSA envers le TRESOR PUBLIC pour le compte de la SNC Roybon Equipements concernant le paiement différé de la taxe départementale pour le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ainsi que de la taxe départementale des espaces naturels sensibles ;
 - d'une caution de 2 298 milliers d'euros délivrée par BNP Paribas au profit du TRESOR PUBLIC à la demande de PV SA. Dans la lettre de demande de caution du 17 mars, PV SA s'est engagée à reverser à BNP Paribas toute somme payée par cette dernière au titre de cette caution ;
 - d'une garantie maison-mère de 10 299 milliers d'euros délivrée par Pierre et Vacances SA pour le compte de certaines coentreprises, visant à couvrir les engagements locatifs pris par ces dernières. Ces engagements sont mentionnés par ailleurs dans la note du rapport annuel relative aux transactions avec les parties liées.

Rapport financier semestriel

Exercice 2018/2019

Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs

Engagements reçus :

Les garanties d'achèvement sont délivrées par les établissements bancaires dans le cadre des opérations de développement immobilier. La variation du montant des garanties d'achèvement au 31 mars 2019 résulte :

- de l'augmentation d'un montant total de 15 932 milliers d'euros liée à la délivrance sur la période de plusieurs nouvelles garanties. Les principaux programmes concernés sont Les Senioriales – Cavaillon (6 049 milliers d'euros) ; Les Senioriales – de Pessac (9 870 milliers d'euros).
- d'une baisse d'un montant total de 22 995 milliers d'euros provenant de la baisse partielle et de la fin de plusieurs garanties sur la période concernant principalement Méribel Ravines (-7 758 milliers d'euros), Les Senioriales – Soustons (-5 194 milliers d'euros), Palaiseau (-4 066 milliers d'euros), Les Senioriales – Noisy-en ville (-3 946 milliers d'euros), Bois des Harcholins (-1 286 milliers d'euros).

Les autres engagements reçus correspondent principalement aux engagements octroyés par des établissements bancaires au profit des sociétés d'exploitation immobilière et touristique. Ces engagements permettent à ces dernières d'obtenir les cartes professionnelles de gestion immobilière, de transaction sur immeubles, fonds de commerce et agences de voyages, afin d'exercer leur activité réglementée. Au 31 mars 2019, le montant de ces engagements s'élève à 41 760 milliers d'euros.

Note 31 – Identification de la société mère consolidante

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

Note 32 – Transactions avec les parties liées

Les parties liées retenues par le Groupe sont :

- les membres des organes d'administration et de direction
- la société mère de Pierre et Vacances (la Société d'Investissement Touristique et Immobilier) et ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe ;
- les co-entreprises dont la méthode de consolidation est la mise en équivalence :
 - o Les entités du Groupe Village Nature,
 - o Les entités du Groupe Adagio,
- Diverses autres entités, à savoir la SAS Presqu'île de la Touques, Les Senioriales Ville de Castanet, Les Senioriales Ville de Tourcoing, Les Senioriales en ville de Saint Ave, SNC Caen Meslin, SCCV Nantes Russeil et La Financière Saint-Hubert SARL, SCCV Palaiseau RT, SCCV Toulouse Pont Jumeaux A1, Les Senioriales de Nancy, SCCV Les Senioriales en ville de Schiltigheim et Foncière Loisirs Vielsam.

Les principales transactions avec les sociétés liées regroupent :

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

Ces transactions sont conclues à des conditions normales de marché.

Les transactions avec les parties liées sont détaillées comme suit :

| (en milliers d'euros) | 1er sem. 2018/2019 | 1er sem. 2017/2018 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Chiffre d'affaires | 3 085 | 3 939 |
| Achats et services extérieurs | -11 500 | -10 890 |
| Autres charges et produits d'exploitation | -376 | -289 |
| Résultat financier | 199 | -773 |

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

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 31/03/2018 |
|--|------------|------------|
| Clients et comptes rattachés | 15 714 | 4 907 |
| Autres actifs courants | 84 633 | 79 252 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 6 496 | 6 270 |
| Autres passifs courants | 31 045 | 31 994 |

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

| (en milliers d'euros) | 31/03/2019 | 30/09/2018 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Avals et cautions | 12 077 | 14 673 |
| Engagements de loyers (**) | 164 619 | 157 136 |
| Engagements donnés | 176 696 | 171 809 |
| Avals et cautions | 600 | 600 |
| Garanties d'achèvement | 0 | 14 425 |
| Engagements reçus | 600 | 15 025 |

(**) Ces engagements font l'objet d'une garantie maison-mère de 10 299 milliers d'euros accordée par PV SA au 31 mars 2019 contre 10 960 milliers d'euros au 30 septembre 2018 (cf. note 30 Engagements hors bilan).

Note 33 – Événements significatifs intervenus post-clôture

Projet de Center Parcs à Roybon

Le 21 novembre 2018, le Conseil d'Etat a validé le pourvoi du Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs en cassant l'arrêt par lequel la Cour Administrative d'Appel de Lyon avait annulé l'autorisation loi sur l'eau et a renvoyé le dossier à cette même Cour.

Le 21 mai 2019, la Cour Administrative d'appel de Lyon a ordonné de procéder à une expertise sur la superficie des zones humides impactées par le projet et sur celles proposées en compensation. Le Groupe Pierre & Vacances-Center Parcs est confiant sur les futures conclusions de cette expertise qui devraient apporter des réponses techniques positives aux interrogations de la Cour Administrative d'Appel.

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés condensés de la société Pierre et Vacances, relatifs à la période du 1er octobre 2018 au 31 mars 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés condensés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés condensés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 « Evolution du référentiel comptable » de l'annexe aux comptes semestriels consolidés condensés qui expose les impacts liés aux nouvelles normes IFRS 15 et IFRS 9 d'application obligatoire depuis le 1er octobre 2018.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés condensés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Neuilly-sur-Seine et Paris-La Défense, le 29 mai 2019

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

ERNST & YOUNG et Autres

Virginie Palethorpe

Anne Herbein

4. ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité (ci-joint, figurant en page 2 à 12), présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 29 mai 2019

Gérard Brémond

Président