

HOMAIR VACANCES

**Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 13.201.958 €**

Siège social : 570, avenue du Club Hippique 13090 AIX EN PROVENCE

484 881 917 RCS AIX EN PROVENCE

**ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 3 FEVRIER 2010
RAPPORT DE GESTION DU DIRECTOIRE
ET DE LA GESTION DU GROUPE
SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS
LE 30 SEPTEMBRE 2009 (partie ordinaire)**

Mesdames, Messieurs

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 30 septembre 2009 et de soumettre à votre approbation les comptes dudit exercice et l'affectation du résultat ainsi que les comptes consolidés.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera ensuite donné lecture des rapports des commissaires aux comptes.

Enfin, il vous est également présenté le rapport sur la gestion du Groupe.

I) RAPPORT DE GESTION CONCERNANT LA SOCIETE HOMAIR VACANCES, SOCIETE TETE DE GROUPE

ACTIVITE DE LA SOCIETE

Au cours de cet exercice, l'activité de notre Société s'est limitée à la gestion de la participation qu'elle détient dans ILD.

COMPTES SOCIAUX CLOS LE 30 SEPTEMBRE 2009

Les comptes annuels de l'exercice clos le 30 septembre 2009 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévue par la réglementation en vigueur.

Les règles de présentation et les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Le chiffre d'affaires réalisé au cours de l'exercice s'élève à 1.621.993 €, les produits d'exploitation s'élèvent à un montant global de 1.622.070 €.

Le montant global des charges d'exploitation s'est établi à 1.592.906 €.

De ce fait, le résultat d'exploitation est positif de 29.164 €.

Après prise en compte :

- du résultat financier de 94.283 €,
- du résultat exceptionnel de (476.975) €,

L'exercice se solde par une perte de 1.683 €.

Le bilan qui vous est présenté se totalise 24.686.667 €.

Il fait ressortir nos capitaux propres pour un montant de 23.288.557 €.

EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Notre Société limitant son activité à la gestion de ses participations, ses résultats sont directement tributaires de leurs propres résultats ainsi que du résultat financier et du résultat exceptionnel liés à sa propre activité.

ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPMENT

Nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

TABLEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Le tableau des résultats des cinq derniers exercices est présenté en annexe à ce rapport.

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le gain de l'exercice au poste Report à Nouveau.

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

Conformément aux dispositions de l'article 243bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été procédé à la distribution de dividendes au titre des trois précédents exercices.

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé n'incluent pas de charges non déductibles au regard de l'article 39.4 du Code général des impôts.

ACTIONNARIAT

Au 30 septembre 2009, la détention du capital de notre Société était la suivante :

Actionnaires détenant une participation comprise entre 1,00% et 4,99% du capital :

Monsieur Daniel GUEZ
Avenir Tourisme
Uni-Expansion Ouest
Grand Sud Ouest Capital
Schroders Investment Management

Actionnaire détenant une participation comprise entre 5,00% et 14,99% du capital

SARL Pèbre
FCPR Acto

Actionnaire détenant une participation supérieure à 20,00% du capital

FCPR MI Hotels & Leisure III
Iliade SAS, contrôlée par le FCPR Montefiore Investment II

Nous vous précisons que les salariés ne détiennent aucune participation dans le capital de l'entreprise.

INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1, al. 3 du Code de Commerce, nous vous communiquons ci-après la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercées dans d'autres sociétés par chacun des mandataires sociaux de la Société.

Liste des mandats sociaux concernant les membres du Directoire

Monsieur Daniel Guez :

- Président de la société ILD
- Président de la société Foncière Homair
- Gérant de la SCI Cap 2020
- Gérant de la SCI Verdon Bleu
- Gérant de la SCI La Palmeraie
- Gérant de la SCI Les Sablines
- Gérant de la SCI Val d'Ussel
- Président de la société Erba Rossa Développement
- Président de la société ILD Italia srl
- Président de la société Homair Elite Italia srl
- Directeur Général de la société Hom Air Loisirs sl
- Directeur de la société ILD Adriatica doo
- Gérant de la société NDG
- Gérant SCI Derbimmo
- Gérant SARL Pèbre

Monsieur Marc Lafourcade :

- Directeur Général de la société ILD
- Directeur Général de la société Homair Elite Italia srl

Monsieur Philippe de Trémiolles

- Directeur de la société Homair Elite Italia srl

Monsieur Jérôme Faucheur de Battisti

- aucun

Liste des mandats sociaux concernant les membres du Conseil de Surveillance

Monsieur Eric Bismuth :

- Auto Escape SA, administrateur
- Auto Escape Group SAS, Président et membre du Comité Stratégique
- Montefiore Invesment SAS, Président
- B&B Hôtels SAS, membre du Conseil de Surveillance
- Financière des Arts Créatifs SAS, Président et membre du Conseil de Surveillance
- Solorema SAS, Président
- Lyparis SAS (Go Voyages), Censeur
- Europ Assistance SA (Groupe Generali), Administrateur
- Beauvau Gestion SAS, Président
- Asmodée Group SAS, membre du Comité de Surveillance

Monsieur Daniel Elalouf :

- Auto Escape SA, administrateur
- Auto Escape Group SAS, membre du Comité Stratégique

- Montefiore Investment SAS, Directeur Général
- Financière des Arts Créatifs SAS, membre du Conseil de Surveillance
- Moses Investment SAS, Président
- Beauvau Gestion SAS, Directeur Général
- Asmodée Group SAS, membre du Comité de Surveillance

Monsieur Thierry Sonalier :

- Montefiore Investment : Directeur Général
- Financière des Arts Créatifs : Membre du Conseil de surveillance
- SONINVEST : Président

Monsieur Jean Marc Espalioux :

- Financière Agache Private Equity: Président Directeur Général
- Lyparis (Go Voyages): Président du Conseil de surveillance
- Air France : Membre du conseil d'administration
- Veolia : Membre du conseil d'administration
- Groupe Flo : Membre du Conseil de surveillance
- Caisses d'Épargne : Censeur

Monsieur Martin Vial

- Groupe Generali
 - Groupe Europ Assistance : Directeur Général et Membre du conseil d'administration
 - Europ Assistance Holding : Directeur Général et Membre du conseil d'administration
 - Europ Assistance France : Président du conseil d'administration
 - Europ Assitance : Président du conseil d'administration
 - Europ Assistance Belgique : Président
 - Europ Assistance Grande-Bretagne : Président
 - GIE Europ Assistance système d'information : Président
 - Europ Assistance Espagne : Membre du conseil d'administration
 - Europ Assistance Portugal : Membre du conseil d'administration
 - Europ Assistance USA : Membre du conseil d'administration
 - Europ Assistance Afrique du Sud : Membre du conseil d'administration
 - Europ Assitance Allemagne : Membre du conseil d'administration
 - Europ Assistance Brésil : Membre du conseil d'administration
 - Europ Assistance Italie : Vice-Président
- Libertés et Solidarité : Président du conseil d'administration

REMUNERATIONS ET AVANTAGES VERSES DURANT L'EXERCICE ECOULE A CHACUN DES MANDATAIRES SOCIAUX

Versé par Homair Vacances

En euros	Salaire brut et avantages	BSA (nombre) (1)	Jetons de présence
Daniel Guez	6 861	600.000	0
Marc Lafourcade	118.692	0	0
Philippe de Trémiolles	121.488	300.000	0
Jérôme Faucheur de Battisti	81.000	300.000	0
Laurent Athuil (2)	52.179	0	0

Note : (1) Les BSA ont été attribués lors de l'Assemblée Générale du 11 février 2009.
(2) Laurent Athuil n'est plus salarié du Groupe au 30 septembre 2009.

Il n'y a pas eu de rémunération versée par d'autres sociétés du Groupe aux membres du Directoire ci-dessus.

Les membres du Conseil de Surveillance n'ont pas perçu de jetons de présence au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTIONS VISEES AUX ARTICLES L.225-86 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE.

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-88 du Code de Commerce, d'approuver cette convention visée à l'article L. 225-86 du Code de Commerce et conclue au cours de l'exercice écoulé après avoir été régulièrement autorisée par votre Conseil de Surveillance.

Vos Commissaires aux Comptes ont été dûment avisés de ces conventions qu'ils ont décrites dans leur rapport spécial.

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

- Situation des mandats des membres du Conseil de Surveillance

Concernant la situation des mandats des membres du conseil de Surveillance, nous vous indiquons qu'aucun mandat ne vient à expiration.

- Situation des mandats des Commissaires aux Comptes

Concernant la situation des mandats des Commissaires aux Comptes, nous vous indiquons que ces mandats ne viennent pas à expiration au cours du prochain exercice.

II) PRESENTATION DE LA GESTION DU GROUPE

Conformément à l'article L 233-26 du Code de Commerce, nous vous rendons compte de la gestion du Groupe

COMPTES CONSOLIDES

Au 30 septembre 2009 le périmètre de consolidation du Groupe comprenait les sociétés suivantes :

- ILD contrôlée à 100%
- SAS Foncière Homair contrôlée à 100%
- SCI La Palmeraie contrôlée à 100%
- SCI Les Sablines contrôlée à 99%
- SCI Verdon Bleu contrôlée à 99%
- SCI Cap 2020 contrôlée à 100%
- SCI Val d'Ussel contrôlée à 100%
- Homair Loisirs sl contrôlée à 100%
- ILD Adriatica doo contrôlée à 100%
- ILD Italia srl contrôlée à 100%
- Homair Elite Italia srl contrôlée à 51%
- SAS Erba Rossa Développement contrôlée à 51%
- SA Marina d'Erba Rossa contrôlée à 51% (filiale à 100% de SAS Erba Rossa Développement)
- SARL Acqua e Sole contrôlée à 51% (filiale à 100% de SAS Erba Rossa Développement)
- SARL Sole di Sari contrôlée à 51% (filiale à 100% de SAS Erba Rossa Développement)

ACTIVITE DE L'ENSEMBLE DU GROUPE

L'exercice clos au 30 septembre 2009, dans la suite de l'exercice précédent, a été marqué par une évolution favorable de l'activité du groupe et de ses résultats.

RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

Résultats économiques

L'exercice se solde sur le plan commercial par un chiffre d'affaires net de 42.743.086 € contre 32.190.416 € pour l'exercice précédent.

Cette augmentation de 33% (+10,5 millions d'euros) provient de trois composantes distinctes :

a) Forte croissance du chiffre d'affaires locatif : +28,4%, soit +8,8 millions d'euros
Le CA locatif correspond au métier de base du Groupe : la vente de séjours en mobil-homes sur des campings en propre ou partenaires. Son développement positif en 2009 est imputable à trois vecteurs :

- Croissance du RevPAR à périmètre constant : dans un environnement économique et médiatique favorable, la croissance du RevPAR a été supérieure aux attentes, avec notamment une excellente fin de saison.
- Croissance du parc : la saison 2009 a également bénéficié d'un parc en croissance de 15,5%, avec 6 100 mobile-homes commercialisés. Cette croissance résulte principalement du développement des sites en propres (Corse et Italie), conformément à la stratégie du Groupe.
- Effet mix : compte tenu de la sélectivité de son développement, le Groupe bénéficie par ailleurs d'un effet mix géographique positif.

Il est à noter que comme dans l'ensemble du secteur du tourisme, les réservations ont été effectuées plus tardivement que les autres années, d'où une amélioration constante de la performance affichée en cours de saison.

- b) Impact du développement du modèle sites propres sur le chiffre d'affaires camping, qui bénéficie *de facto* d'un effet croissance externe, avec un plus grand nombre d'emplacements nus : +0,9 million d'euros.
- c) Premiers résultats du test entrepris depuis l'exercice 2008 sur la vente de mobile-homes à des particuliers : +0,8 million d'euros.

Résultats Financiers

Le total des produits d'exploitation s'élève à 45 391 460 € contre 34 591 999 € pour l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation de l'exercice se sont élevées à 39 555 571 € contre 30 753 784 € pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation fait ressortir un bénéfice de 5 835 889 € contre 3 838 215 € pour l'exercice précédent.

La dotation aux amortissements et provisions s'est élevée à 7 950 450 € contre 6 102 709 € pour l'exercice précédent.

Compte tenu d'un résultat financier négatif de (2 123 525) €, le résultat courant avant impôts fait apparaître un bénéfice de 3 712 364 € contre 2 367 549 € pour l'exercice précédent. Après imputation des produits et charges exceptionnels, de l'impôt sur les sociétés et de l'impôt différé, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 2 416 955 € contre 1 328 209 € pour l'exercice précédent. Compte tenu des intérêts minoritaires, le résultat net part du Groupe s'élève à 1 887 583 € contre 1 312 183 € pour l'exercice précédent.

Le bilan consolidé totalise à l'actif et au passif à 88 894 669 € contre 76 883 474 € pour l'exercice précédent et fait ressortir :

- ✓ les immobilisations pour 71 899 505 € contre 60 372 597 € pour l'exercice précédent en valeur nette ;
- ✓ les comptes d'actif circulant pour 16 993 922 € contre 16 506 653 € pour l'exercice précédent en valeur nette ;
- ✓ les postes de dettes pour 55 780 507 € contre 48 422 693 € pour l'exercice précédent;
- ✓ les capitaux propres pour 32 476 198 € contre 28 391 538 € pour l'exercice précédent.

L'effectif moyen du groupe au 30 septembre 2009 était de 227 personnes contre 174 pour l'exercice précédent, les charges de personnel atteignant 6 250 828 € contre 5 109 896 € pour l'exercice précédent, charges sociales incluses.

Nous vous demandons conformément à l'article L225-100 du Code de Commerce de bien vouloir approuver les comptes consolidés dont les lignes essentielles viennent de vous être présentées.

Filiales :

ILD

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100 % est de 32 536 914 € contre 30 336 586 € en 2008.

Le résultat de l'exercice est un gain de 2 788 013 € contre un gain de 363 099 € en 2008.

Foncière Homair

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100 % est de 189 000 € contre 180 000 € en 2008.

Le résultat de l'exercice est une perte de 166 558 € contre une perte de 71 246 € en 2008.

SCI Les Sablines :

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100 % est de 158 000 € contre 150 000 € en 2008.

Le résultat de l'exercice est un gain de 34 123 € contre un gain de 34 270 € en 2008.

SCI La Palmeraie

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100 % est de 179 000 € contre 170 000 € en 2008.

Le résultat de l'exercice est un gain de 64 981 € contre un gain de 93 796 € en 2008.

SCI Verdon Bleu

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100 % est de 45 000 € contre 27 000 € en 2008.

Le résultat de l'exercice est un gain de 42 466 € contre un gain de 21 169 € en 2008.

SCI Cap 2020

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100 % est de 74 000 € contre 69 023 € en 2008.

Le résultat de l'exercice est un gain de 30 944 € contre un gain de 26 144 € en 2008.

SCI Val d'Ussel

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100 % est de 30 000 € contre 16 000 € en 2008.

Le résultat de l'exercice est un gain de 26 073 € contre un gain de 8 486 € en 2008.

ILD Adriatica doo (Croatie) :

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100 % est de 1 187 410 € contre 658 654 € en 2008.

Le résultat de l'exercice est un gain de 46 269 € contre une perte de 2 018 € en 2008.

Homair Loisirs sl (Espagne) :

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100 % est de 3 922 000 € contre 3 786 865 € en 2008.

Le résultat de l'exercice est un gain de 239 062 € contre un gain de 144 520 € en 2008.

ILD Italia srl (Italie)

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100 % est de 2 149 301 € en 2009, qui a été son premier exercice.

Le résultat de l'exercice est un gain de 49 953 € en 2009, qui a été son premier exercice.

Homair Elite Italia srl (Italie)

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100 % est de 2 257 795 € en 2009, qui a été son premier exercice.

Le résultat de l'exercice est un gain de 197 531 € en 2009, qui a été son premier exercice.

SAS Erba Rossa Développement

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 51 % est de 0 € en 2009, qui a été son premier exercice.

Le résultat de l'exercice est une perte de 67 203 € en 2009, qui a été son premier exercice.

SA Marina d'Erba Rossa

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100% par SAS Erba Rossa Développement (et donc à 51% par le Groupe) est de 4 640 310 € en 2009, contre 3 771 409 € en 2008 (exercice clos au 31 décembre 2008, changement de date de clôture en 2009 liée à son intégration au Groupe).

Le résultat de l'exercice est un gain de 796 195 € en 2009, contre 691 872 € en 2008.

SARL Acqua e Sole

Le chiffre d'affaires de cette filiale détenue à 100% par SAS Erba Rossa Développement (et donc à 51% par le Groupe) est de 1 046 496 € en 2009, contre 404 900 € en 2008.

Le résultat de l'exercice est un gain de 175 927 € en 2009, contre une perte de 16 296 € en 2008.

SARL Sole di Sari

Cette filiale détenue à 100% par SAS Erba Rossa Développement (et donc à 51% par le Groupe) clôturera son premier exercice au 31 décembre 2009.

PRISES DE PARTICIPATIONS EN COURS D'EXERCICE

Le Groupe a clos les transactions suivantes en cours d'exercice :

- acquisition de 51% de la SAS Erba Rossa Développement, constituée en cours d'exercice, elle-même actionnaire à 100% de la SA Marina d'Erba Rossa, de la SARL Acqua e Sole et de la SARL Sole di Sari.
- acquisition de 51% de Homair Elite Italia, constituée en cours d'exercice.
- acquisition de 100% de la SARL Bleu Blanc, ayant fait ensuite l'objet d'une TUP dans la

SAS ILD en cours d'exercice.

EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Compte tenu du développement du Groupe, qui inclut de nouveaux partenariats et l'acquisition de nouveaux campings, le chiffre d'affaires et les résultats devraient progresser.

La stratégie mise en place par le Directoire a été confirmée par la croissance dynamique du chiffre d'affaires et des résultats d'HOMAIR Vacances, au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2009.

De fait, quatre facteurs expliquent l'évolution des résultats d'HOMAIR Vacances en 2009:

1. Poursuite du développement avec un parc de mobil homes exploités de 6 100 unités (+15,5%).
2. Forte croissance du RevPAR locatif à périmètre constant (+8,9%), liée à une politique tarifaire plus ambitieuse et à un meilleur remplissage, notamment en fin de saison.
3. Très belle performance des sites en propre du Groupe, avec les joint-ventures en Corse et en Italie, mais également les sites intégrés au cours des exercices précédents.
4. Maîtrise des coûts opérationnels.

Les prévisions pour l'exercice en cours incluent la poursuite de cette stratégie, qui devrait ainsi contribuer à une nouvelle étape de croissance profitable pour le Groupe.

INFORMATIONS SOCIALES

L'effectif moyen au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2009 était de 227 salariés, dont 29 cadres et 198 employés.

Au cours de l'exercice clos le 30 septembre 2009, il y a eu :

- 492 recrutements en CDD (principalement pour des emplois saisonniers liés à l'activité du Groupe)
- 19 recrutements en CDI
- 5 licenciements
- pas de recours à l'intérim

En termes de d'organisation du temps de travail, les salariés à temps plein sont sur une base mensuelle de 152 heures.

Les rémunérations se sont élevées à 4 902 301 euros, en hausse de 22,6% par rapport à l'exercice précédent et les charges sociales à 1 618 527 euros.

Les hommes représentent 48 % des effectifs et les femmes 52 %.

La Société est sous le régime de la convention collective de l'hôtellerie de plein air et des accords de la fédération. Elle n'a signé aucun accord spécifique.

Il n'y a pas eu d'accident du travail au cours de l'exercice.

Plusieurs formations ont été organisées au cours de l'exercice sur un total de 6 jours.

La Société n'a pas employé de travailleur handicapé au cours de l'exercice.

Les montants distribués au titre des œuvres sociales sont de 0 euro.

La Société fait appel à de la sous-traitance principalement pour la gestion de son système d'information.

ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Nous vous informons que le Groupe n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

INFORMATION SUR LES RISQUES DE MARCHÉ

Le Groupe n'utilise pas d'instrument financier de couverture dans la mesure où son exposition au risque de change est limitée à ses opérations en Croatie (3 campings partenaires).

La structure de l'endettement du Groupe ne justifie pas à ce stade de mécanisme de couverture particulier.

INFORMATION SUR LES RISQUES PAYS

Le Groupe opère presque exclusivement dans des pays de la zone euro (France, Espagne, Italie, Portugal et Croatie) avec un environnement macro-économique stable. Ce mix pays permet au Groupe de bénéficier de la croissance plus forte d'un pays donné mais il crée également une exposition théorique à l'évolution défavorable des conditions de l'un des pays dans lesquels il opère.

EVENEMENTS IMPORTANTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Depuis la clôture de l'exercice, aucun événement significatif n'est à signaler.

Le Directoire