

RCS : BORDEAUX

Code greffe : 3302

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de BORDEAUX atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2006 B 03852

Numéro SIREN : 493 269 765

Nom ou dénomination : FONCIERE PICHET

Ce dépôt a été enregistré le 21/09/2021 sous le numéro de dépôt 29150

1493 269 765

BILAN ACTIF

	2020			2019
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>				
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	5 988 333	2 358 000	3 630 333	3 661 806
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières				
<i>Total immobilisations financières</i>	5 988 333	2 358 000	3 630 333	3 661 806
ACTIF IMMOBILISE	5 988 333	2 358 000	3 630 333	3 661 806
Stocks				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<i>Total des stocks</i>				
Créances (3)				
Avances et acomptes versés sur commandes	250		250	352
Clients et comptes rattachés	1 969 955		1 969 955	514 929
Autres créances	20 913 796		20 913 796	18 737 008
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Total des créances</i>	22 884 000		22 884 000	19 252 289
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :				
Disponibilités	102 041		102 041	94 120
<i>Total disponibilités et divers</i>	102 041		102 041	94 120
ACTIF CIRCULANT	22 986 041		22 986 041	19 346 408
Charges constatées d'avance	4 080		4 080	
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	28 978 454	2 358 000	26 620 454	23 008 215

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont part à plus d'un an

BILAN PASSIF

	2020	2019
Capital social ou individuel Dont versé : 160 102	160 102	160 102
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	4 507 201	4 507 201
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	16 010	16 010
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 773 412	4 343 769
Report à nouveau		
Resultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	303 285	(2 570 357)
<i>Total situation nette</i>	<i>6 760 010</i>	<i>6 456 725</i>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	60 123	59 070
CAPITAUX PROPRES	6 820 133	6 515 795
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	19 196 942	16 087 246
<i>Total dettes financières</i>	<i>19 196 942</i>	<i>16 087 246</i>
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	177 635	183 233
Dettes fiscales et sociales	425 744	221 941
<i>Total dettes d'exploitation</i>	<i>603 379</i>	<i>405 174</i>
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<i>Total dettes diverses</i>		
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
DETTES	19 800 321	16 492 420
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	26 620 454	23 008 215

COMPTE DE RESULTAT

	2020			2019
	France	Export	Total	
Vente de marchandises				
Production vendue : - biens				
Production vendue : - services	551 539		551 539	489 744
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	551 539		551 539	489 744
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)			1 103 064	15 315
Autres produits (1) (11)			1	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)			1 654 603	505 059
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)			1 337 349	273 949
<i>Total charges externes</i>			<i>1 337 349</i>	<i>273 949</i>
Impôts, taxes et versements assimilés			24 112	11 295
Charges de personnel				
Salaires et traitements			371 424	397 021
Charges sociales (10)			156 112	167 882
<i>Total charges de personnel</i>			<i>527 536</i>	<i>564 903</i>
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
<i>Total dotations d'exploitation</i>				
Autres charges (12)			(1)	407
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			1 888 997	850 553
RESULTAT D'EXPLOITATION			(234 393)	(345 495)
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée			1 357 976	853 658
Perte supportée ou bénéfice transféré			17 876	473 467
Produits financiers				
Produits financiers de participations (5)				44 550
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			219	181
Autres intérêts et produits assimilés (5)			183 287	155 582
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			183 507	200 313
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				2 358 000
Intérêts et charges assimilées (6)			156 635	135 072
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			156 635	2 493 072
RESULTAT FINANCIER			26 872	(2 292 759)
RESULTAT COURANT			1 132 578	(2 258 062)

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2020	2019
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 053	12 025
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES	1 053	12 025
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(1 053)	(12 025)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	828 240	300 270
TOTAL DES PRODUITS	3 196 086	1 559 030
TOTAL DES CHARGES	2 892 801	4 129 387
BENEFICE ou PERTE	303 285	(2 570 357)

(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme

(2) Dont produits de locations immobilières

(2) Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs

(3) Dont crédit-bail mobilier

(3) Dont crédit-bail immobilier

(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs

(5) Dont produits concernant les entreprises liées 183 506

(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées 156 634

(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général

(6 ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes

(6 ter) Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles

(9) Dont transferts de charges 1 103 064

(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant

(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)

(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2020	Augmentations	
		Réévaluations courant 2020	Acquisitions courant 2020
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
<i>Total immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
- Constructions sur sol propre			
- Constructions sur sol d'autrui			
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
- Installations générales, agencements, aménagements divers			
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique			
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
<i>Total immobilisations corporelles</i>			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	6 414 806		3 527
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			
<i>Total immobilisations financières</i>	6 414 806		3 527
TOTAL GENERAL	6 414 806		3 527

	Diminutions		Valeur brute fin 2020	Valeur d'origine
	Virements courant 2020	Cessions courant 2020		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et amgt des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements et amgt divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>				
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	430 000		5 988 333	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
<i>Total immobilisations financières</i>	430 000		5 988 333	
TOTAL GENERAL	430 000		5 988 333	

AMORTISSEMENTS

Immobilisations amortissables	Montant début 2020	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2020
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Autres immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Inst générales, agcemnts et améngmt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements, amén. divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
<i>Total immobilisations corporelles</i>				
TOTAL GENERAL				

Immobilisations amortissables	DOTATIONS			REPRISES			Mvt net des amortisse- ments à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissements							
Autres immobilisations incorporelles							
<i>Total immobilisations incorporelles</i>							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions :							
- Constructions sur sol propre							
- Constructions sur sol d'autrui							
- Inst gén., agcemnts et améngmt des const.							
Inst techniques, matériels et outillages							
Autres immobilisations corporelles							
- Inst gén., agcemnt et améngmt divers							
- Matériel de transport							
- Matériel de bureau et informatique mobilier							
- Emballages récupérables et divers							
<i>Total immobilisations corporelles</i>							
Frais d'acquisition de titres de participations	1 053						1 053
TOTAL GENERAL	1 053						
TOTAL GENERAL non ventilé			1 053				1 053

Charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2020
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS

Nature des provisions	Montant au début 2020	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la fin 2020
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires	59 070	1 053				60 123
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions réglementées						
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES	59 070	1 053				60 123
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>						
Autres provisions pour risques et charges						
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation	2 753 000				395 000	2 358 000
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations						
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	2 753 000				395 000	2 358 000
TOTAL GENERAL	2 812 070	1 053			395 000	2 418 123
Dont dotations et reprises d'exploit						
Dont dotations et reprises financières						
Dont dotations et reprises exceptionn		1 053				
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières				
<i>Total actif immobilisé</i>				
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	1 969 955	1 969 955		514 929
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 139	2 139		1 204
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	24 869	24 869		30 200
Autres impôts, taxes et versements assimilés				
Divers				
Groupe et associés (2)	20 880 940	20 880 940		18 698 078
Débiteurs divers	5 849	5 849		7 527
<i>Total actif circulant</i>	<i>22 883 750</i>	<i>22 883 750</i>		<i>19 251 937</i>
Charges constatées d'avance	4 080	4 080		
TOTAL DES CREANCES	22 887 830	22 887 830		19 251 937
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
- à un an maximum					
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés	177 635	177 635			183 233
Personnel et comptes rattachés	38 079	38 079			70 126
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	46 331	46 331			53 972
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	332 454	332 454			90 765
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	8 880	8 880			7 078
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)	19 196 942	19 196 942			16 087 246
Autres dettes					
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	19 800 321	19 800 321			16 492 420
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

FONCIERE PICHET
Société par actions simplifiée au capital de 160 100 euros
Siège social : 20-24 Avenue de Canteranne - 33600 PESSAC
493 269 765 RCS BORDEAUX

**DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE
DU 8 JUILLET 2020**

**DECISION D'AFFECTATION DU RESULTAT
de l'exercice clos le 31 décembre 2019**

DEUXIEME DECISION

L'associée unique décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 Décembre 2019 s'élevant à 2.570.357 euros de la manière suivante :

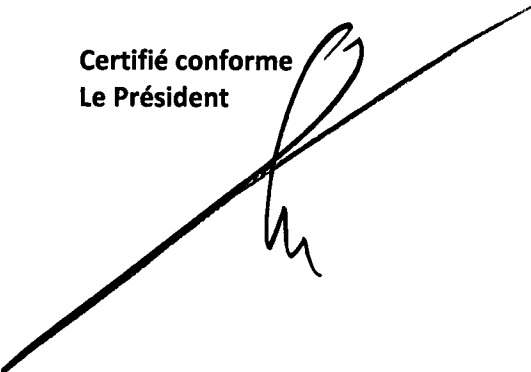
Perte de l'exercice : -2 570 357 euros

Prélèvement sur les réserves :
- sur le compte "autres réserves" + 2 570 357 euros

Compte tenu de cette affectation, le montant du compte « autres réserves » s'élève maintenant à 1 773 412 euros les capitaux propres de la Société seraient de 6 515 795 euros.

Conformément à la loi, l'associée unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices clos de la société.

Certifié conforme
Le Président



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**
Exercice clos le 31 décembre 2020

~~~~~

**FONCIERE PICHET SAS**  
20-24 avenue de Canteranne  
33600 PESSAC

COMMISSAIRE AUX COMPTES  
68 quai de Paludate - CS 61964 - 33088 Bordeaux Cedex - Tél. 05 57 77 32 33 - Fax 05 57 77 32 65  
[www.compagnie-fiduciaire.com](http://www.compagnie-fiduciaire.com) - [cf-audit@compagnie-fiduciaire.com](mailto:cf-audit@compagnie-fiduciaire.com)

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 650 000 EUROS - R.C. BORDEAUX 494 030 182 - N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 10 494 030 182  
COMMISSAIRE AUX COMPTES, INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHÉ À LA CRCC GRANDE AQUITAINE

FONCIERE PICHET SAS  
SAS au capital de 160 100 euros  
20-24 avenue de Canteranne  
33600 PESSAC

---

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'associée unique de la société FONCIERE PICHET,

### **I. Opinion**

---

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE PICHET relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **II. Fondement de l'opinion**

---

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

#### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

QL

### III. Justification des appréciations

---

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les notes 1.2.2 « Immobilisations Participations, autres titres immobilisés » et 1.2.4 « Créances et dettes » de l'annexe aux comptes annuels exposent les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations financières et aux créances.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société et des estimations significatives utilisées pour l'arrêté des comptes, nous avons revu, sur la base des éléments disponibles à ce jour, l'approche retenue et nous avons apprécié les évaluations qui en résultent. Ces travaux nous ont permis de vérifier le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus ainsi que des informations fournies dans les notes de l'annexe et de nous assurer du caractère raisonnable des estimations utilisées.

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

### IV. Vérifications spécifiques

---

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associée Unique.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

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

---

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

#### **VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

---

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie

significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

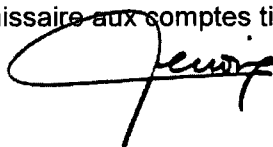
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Bordeaux,

Le 14 juin 2021

**POUR LA SAS COMPAGNIE FIDUCIAIRE AUDIT**

Commissaire aux comptes titulaire



**Quitterie LENOIR**

Commissaire aux comptes

*Pièces annexées : Bilan, compte de résultat et annexe.*

*Ce rapport contient 32 pages.*

## BILAN ACTIF

|                                                             | 2020              |                              |                   | 2019              |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
|                                                             | Brut              | Amortissements<br>Provisions | Net               | Net               |
| <b>Capital souscrit non appelé</b>                          |                   |                              |                   |                   |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                        |                   |                              |                   |                   |
| Frais d'établissement                                       |                   |                              |                   |                   |
| Frais de développement                                      |                   |                              |                   |                   |
| Concessions, brevets et droits similaires                   |                   |                              |                   |                   |
| Fonds commercial (1)                                        |                   |                              |                   |                   |
| Autres immobilisations incorporelles                        |                   |                              |                   |                   |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles       |                   |                              |                   |                   |
| <i>Total immobilisations incorporelles</i>                  |                   |                              |                   |                   |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                          |                   |                              |                   |                   |
| Terrains                                                    |                   |                              |                   |                   |
| Constructions                                               |                   |                              |                   |                   |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels |                   |                              |                   |                   |
| Autres immobilisations corporelles                          |                   |                              |                   |                   |
| Immobilisations en cours                                    |                   |                              |                   |                   |
| Avances et acomptes                                         |                   |                              |                   |                   |
| <i>Total immobilisations corporelles</i>                    |                   |                              |                   |                   |
| <b>Immobilisations financières (2)</b>                      |                   |                              |                   |                   |
| Participations évaluées par mise en équivalence             |                   |                              |                   |                   |
| Autres participations                                       | 5 988 333         | 2 358 000                    | 3 630 333         | 3 661 806         |
| Créances rattachées à des participations                    |                   |                              |                   |                   |
| Autres titres immobilisés                                   |                   |                              |                   |                   |
| Prêts                                                       |                   |                              |                   |                   |
| Autres immobilisations financières                          |                   |                              |                   |                   |
| <i>Total immobilisations financières</i>                    | 5 988 333         | 2 358 000                    | 3 630 333         | 3 661 806         |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                                     | <b>5 988 333</b>  | <b>2 358 000</b>             | <b>3 630 333</b>  | <b>3 661 806</b>  |
| <b>Stocks</b>                                               |                   |                              |                   |                   |
| Matières premières, approvisionnements                      |                   |                              |                   |                   |
| En cours de production de biens                             |                   |                              |                   |                   |
| En cours de production de services                          |                   |                              |                   |                   |
| Produits intermédiaires et finis                            |                   |                              |                   |                   |
| Marchandises                                                |                   |                              |                   |                   |
| <i>Total des stocks</i>                                     |                   |                              |                   |                   |
| <b>Créances (3)</b>                                         |                   |                              |                   |                   |
| Avances et acomptes versés sur commandes                    | 250               |                              | 250               | 352               |
| Clients et comptes rattachés                                | 1 969 955         |                              | 1 969 955         | 514 929           |
| Autres créances                                             | 20 913 796        |                              | 20 913 796        | 18 737 008        |
| Capital souscrit et appelé, non versé                       |                   |                              |                   |                   |
| <i>Total des créances</i>                                   | 22 884 000        |                              | 22 884 000        | 19 252 289        |
| <b>Disponibilités et divers</b>                             |                   |                              |                   |                   |
| Valeurs mobilières dont actions propres :                   |                   |                              |                   |                   |
| Disponibilités                                              | 102 041           |                              | 102 041           | 94 120            |
| <i>Total disponibilités et divers</i>                       | 102 041           |                              | 102 041           | 94 120            |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                                      | <b>22 986 041</b> |                              | <b>22 986 041</b> | <b>19 346 408</b> |
| Charges constatées d'avance                                 | 4 080             |                              | 4 080             |                   |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler                         |                   |                              |                   |                   |
| Primes de remboursement des obligations                     |                   |                              |                   |                   |
| Ecart de conversion actif                                   |                   |                              |                   |                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                        | <b>28 978 454</b> | <b>2 358 000</b>             | <b>26 620 454</b> | <b>23 008 215</b> |

(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont part à plus d'un an



Vu le Commissaire aux Comptes

## BILAN PASSIF

|                                                        | 2020              | 2019               |
|--------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Capital social ou individuel Dont versé : 160 102      | 160 102           | 160 102            |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...            | 4 507 201         | 4 507 201          |
| Ecart de réévaluation                                  |                   |                    |
| Réserve légale                                         | 16 010            | 16 010             |
| Réserves statutaires ou contractuelles                 |                   |                    |
| Réserves réglementées                                  |                   |                    |
| Autres réserves                                        | 1 773 412         | 4 343 769          |
| Report à nouveau                                       |                   |                    |
| <b>Resultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>      | <b>303 285</b>    | <b>(2 570 357)</b> |
| <i>Total situation nette</i>                           | <i>6 760 010</i>  | <i>6 456 725</i>   |
| Subventions d'investissement                           |                   |                    |
| Provisions réglementées                                | 60 123            | 59 070             |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                | <b>6 820 133</b>  | <b>6 515 795</b>   |
| Produits des émissions de titres participatifs         |                   |                    |
| Avances conditionnées                                  |                   |                    |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                            |                   |                    |
| Provisions pour risques                                |                   |                    |
| Provisions pour charges                                |                   |                    |
| <b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>              |                   |                    |
| <b>Dettes financières</b>                              |                   |                    |
| Emprunts obligataires convertibles                     |                   |                    |
| Autres emprunts obligataires                           |                   |                    |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit |                   |                    |
| Emprunts et dettes financières divers                  | 19 196 942        | 16 087 246         |
| <i>Total dettes financières</i>                        | <i>19 196 942</i> | <i>16 087 246</i>  |
| <b>Dettes d'exploitation</b>                           |                   |                    |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours       |                   |                    |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 177 635           | 183 233            |
| Dettes fiscales et sociales                            | 425 744           | 221 941            |
| <i>Total dettes d'exploitation</i>                     | <i>603 379</i>    | <i>405 174</i>     |
| <b>Dettes diverses</b>                                 |                   |                    |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        |                   |                    |
| Autres dettes                                          |                   |                    |
| <i>Total dettes diverses</i>                           |                   |                    |
| <b>Comptes de régularisation</b>                       |                   |                    |
| Produits constatés d'avance                            |                   |                    |
| <b>DETTES</b>                                          | <b>19 800 321</b> | <b>16 492 420</b>  |
| Ecart de conversion passif                             |                   |                    |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                   | <b>26 620 454</b> | <b>23 008 215</b>  |



## COMPTE DE RESULTAT

|                                                                                       | 2020           |        |                  | 2019               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------|------------------|--------------------|
|                                                                                       | France         | Export | Total            |                    |
| Vente de marchandises                                                                 |                |        |                  |                    |
| Production vendue : - biens                                                           |                |        |                  |                    |
| Production vendue : - services                                                        | 551 539        |        | 551 539          | 489 744            |
| <b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>                                                       | <b>551 539</b> |        | <b>551 539</b>   | <b>489 744</b>     |
| Production stockée                                                                    |                |        |                  |                    |
| Production immobilisée                                                                |                |        |                  |                    |
| Subventions d'exploitation                                                            |                |        |                  |                    |
| Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)                  |                |        | 1 103 064        | 15 315             |
| Autres produits (1) (11)                                                              |                |        | 1                |                    |
| <b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)</b>                                          |                |        | <b>1 654 603</b> | <b>505 059</b>     |
| <b>Charges externes</b>                                                               |                |        |                  |                    |
| Achat de marchandises (y compris droits de douane)                                    |                |        |                  |                    |
| Variation de stock (marchandises)                                                     |                |        |                  |                    |
| Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) |                |        |                  |                    |
| Variation de stock (matières premières et approvisionnements)                         |                |        |                  |                    |
| Autres achats et charges externes (3) (6 bis)                                         |                |        | 1 337 349        | 273 949            |
| <i>Total charges externes</i>                                                         |                |        | 1 337 349        | 273 949            |
| <b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>                                          |                |        | <b>24 112</b>    | <b>11 295</b>      |
| <b>Charges de personnel</b>                                                           |                |        |                  |                    |
| Salaires et traitements                                                               |                |        | 371 424          | 397 021            |
| Charges sociales (10)                                                                 |                |        | 156 112          | 167 882            |
| <i>Total charges de personnel</i>                                                     |                |        | 527 536          | 564 903            |
| <b>Dotations d'exploitation</b>                                                       |                |        |                  |                    |
| Dotations aux amortissements sur immobilisations                                      |                |        |                  |                    |
| Dotations aux provisions sur immobilisations                                          |                |        |                  |                    |
| Dotations aux provisions sur actif circulant                                          |                |        |                  |                    |
| Dotations aux provisions pour risques et charges                                      |                |        |                  |                    |
| <i>Total dotations d'exploitation</i>                                                 |                |        |                  |                    |
| <b>Autres charges (12)</b>                                                            |                |        | (1)              | 407                |
| <b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                               |                |        | <b>1 888 997</b> | <b>850 553</b>     |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                                        |                |        | <b>(234 393)</b> | <b>(345 495)</b>   |
| <b>Opérations en commun</b>                                                           |                |        |                  |                    |
| Bénéfice attribué ou perte transférée                                                 |                |        | 1 357 976        | 853 658            |
| Perte supportée ou bénéfice transféré                                                 |                |        | 17 876           | 473 467            |
| <b>Produits financiers</b>                                                            |                |        |                  |                    |
| Produits financiers de participations (5)                                             |                |        |                  | 44 550             |
| Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)          |                |        | 219              | 181                |
| Autres intérêts et produits assimilés (5)                                             |                |        | 183 287          | 155 582            |
| Reprises sur provisions et transferts de charges                                      |                |        |                  |                    |
| Différences positives de change                                                       |                |        |                  |                    |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                         |                |        |                  |                    |
| <b>TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS</b>                                                  |                |        | <b>183 507</b>   | <b>200 313</b>     |
| <b>Charges financières</b>                                                            |                |        |                  |                    |
| Dotations financières aux amortissements et provisions                                |                |        |                  | 2 358 000          |
| Intérêts et charges assimilées (6)                                                    |                |        | 156 635          | 135 072            |
| Différences négatives de change                                                       |                |        |                  |                    |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                        |                |        |                  |                    |
| <b>TOTAL DES CHARGES FINANCIERES</b>                                                  |                |        | <b>156 635</b>   | <b>2 493 072</b>   |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                                             |                |        | <b>26 872</b>    | <b>(2 292 759)</b> |
| <b>RESULTAT COURANT</b>                                                               |                |        | <b>1 132 578</b> | <b>(2 258 062)</b> |



## COMPTE DE RESULTAT (Suite)

|                                                            | 2020             | 2019               |
|------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>                              |                  |                    |
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion           |                  |                    |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital           |                  |                    |
| Reprises sur provisions et transferts de charges           |                  |                    |
| <b>TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                    |                  |                    |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                             |                  |                    |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion          |                  |                    |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital          |                  |                    |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | 1 053            | 12 025             |
| <b>TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                   | <b>1 053</b>     | <b>12 025</b>      |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                               | <b>(1 053)</b>   | <b>(12 025)</b>    |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise   |                  |                    |
| Impôts sur les bénéfices                                   | 828 240          | 300 270            |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                  | <b>3 196 086</b> | <b>1 559 030</b>   |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                   | <b>2 892 801</b> | <b>4 129 387</b>   |
| <b>BENEFICE ou PERTE</b>                                   | <b>303 285</b>   | <b>(2 570 357)</b> |

(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme

(2) Dont produits de locations immobilières

(2) Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs

(3) Dont crédit-bail mobilier

(3) Dont crédit-bail immobilier

(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs

(5) Dont produits concernant les entreprises liées

183 506

(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées

156 634

(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général

(6 ter) Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes

(6 ter) Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles

(9) Dont transferts de charges

1 103 064

(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant

(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)

(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)

1



## 1. Informations Générales

---

Pour l'exercice clos le 31/12/2020, le total du bilan avant répartition est de 26 620 454 euros et le compte de résultat dégage un bénéfice de 303 284 euros. L'annexe, les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

### 1.1 Présentation de la Société

#### 1.1.1 Activité de l'entreprise

La société FONCIERE PICHET, société par actions simplifiée au capital de 160 102 €, ayant son siège social situé à PESSAC (33) 20/24 avenue de Canteranne a pour principale activité d'assister ses filiales dans leurs activités de locations de bureaux, de logements et de commerces.

#### 1.1.2 Lieu d'exploitation de l'activité de l'entreprise

Le lieu d'exploitation de la SAS FONCIERE PICHET se trouve à Pessac (33), à l'adresse du siège social.

#### 1.1.3 Convention d'intégration fiscale

Une convention fiscale a été signée entre les entités SAS FINANCIERE PICHET et la SAS FONCIERE PICHET dans le cadre du régime de l'intégration fiscale des groupes de sociétés prévu aux articles 223A et suivant du code général des impôts pour une intégration au 1<sup>er</sup> janvier 2008.

La société mère intégrante est la SAS FINANCIERE PICHET. La convention retenue pour la répartition de l'impôt prévoit que les charges d'impôt sont supportées par la société intégrée comme en l'absence d'intégration fiscale. Les économies d'impôt réalisées par le groupe sont conservées chez la société mère et sont considérées comme un gain immédiat de l'exercice.

### 1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les règles et méthodes comptables ci-dessous décrites correspondent aux règles et méthodes comptables du groupe Pichet.

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

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices,

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Les comptes annuels de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément :

- Aux dispositions des articles L 123-12 à L 123-28 du Code de commerce ;
- Aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France ;
- Aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (version consolidée au 1er janvier 2019).

 **Vu le Commissaire aux Comptes**

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les comptes annuels de la société FONCIERE PICHET sont présentés en euros.

Les comptes individuels de la société sont intégrés dans les comptes consolidés :

- de la société SAS FINANCIERE PICHET, société par actions simplifiée au capital de 504 204 931 euros ayant pour siège social 3 Rue des Saussaies à PARIS (75008) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 501 418 495
- 

### 1.2.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations), ou à leur coût de production.

L'amortissement linéaire est pratiqué à titre économique. Les durées d'amortissement les plus généralement retenues ont été les suivantes :

| Nature                                      | Durée      |
|---------------------------------------------|------------|
| Logiciels                                   | 1 à 5 ans  |
| Matériel et outillage                       | 8 ans      |
| Installat°générales, agencets aménag divers | 5 à 10 ans |
| Matériel de transport                       | 1 à 5 ans  |
| Matériel de Bureau & informatique           | 3 à 5 ans  |
| Mobilier de bureau                          | 3 à 10 ans |

A compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2020, les cessions immobilières de l'activité Foncière du groupe sont désormais présentées en résultat d'exploitation respectivement sur les postes « Autres produits d'exploitation » pour leurs prix de cession et « Autres charges d'exploitation » pour leurs valeurs nettes comptables correspondantes.

Sur l'analyse du résultat d'exploitation :

Afin d'améliorer la lisibilité des comptes au regard des sociétés de l'activité foncière, les valeurs nettes comptables des actifs immobiliers vendus et les produits de cession correspondants, jusqu'alors comptabilisés en résultat exceptionnel sont dorénavant constatés en résultat d'exploitation.

### 1.2.2 Immobilisations Participations, autres titres immobilisés

La valeur brute des titres est constituée par le coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisitions).

Elles ne font l'objet d'une dépréciation qu'en présence d'indicateurs de perte de valeur.

### 1.2.3 Valeurs Mobilières de Placement

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées à leur coût d'acquisition. En cas de cessions concernant des titres de même nature conférant les mêmes droits, le prix de revient des titres cédés a été déterminé selon la méthode « premier entré, premier sorti ».

À la clôture de chaque exercice, une provision pour dépréciation est enregistrée si la valeur comptable est supérieure :

- Pour les titres cotés, ou titres d'OPCVM à la valeur du marché
- Pour les titres de créances négociables, à leur valeur probable de réalisation

### 1.2.4 Créances et dettes

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée pour les créances lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les dettes comptabilisées au bilan de la société correspondent à une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers.

### 1.2.5 Stock

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des V.R.D. (Voirie Réseaux Divers), le coût de construction et d'aménagement de zones modèles, les frais fonciers, ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats délivrés par la société. Le prix de revient inclut également les frais financiers.

Des dépréciations des stocks et/ou une perte à terminaison sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles à terminaison, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

### 1.2.6 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est régi par des conventions entre les sociétés filiales et la SAS Foncière Pichet. Il est appréhendé selon les normes du PCG.

### 1.2.7 Provisions pour risques et charges

Les provisions qui figurent au passif du bilan au titre des litiges font l'objet d'une revue semestrielle par les départements juridique et comptable. Les provisions antérieurement constituées sont revues et réévaluées sur la base de l'état des procédures en cours. De nouvelles provisions sont éventuellement constituées en fonction du risque appréhendé individuellement pour les nouveaux litiges. La constitution d'une provision n'est pas conditionnée à l'existence ou non d'une procédure en justice, mais liée au fondement du risque.



## 2. Commentaires relatifs aux Etats Financiers

---

### 2.1 Faits Marquants

Incidence de la crise sanitaire du Covid-19 sur l'activité Foncière

Rappel du contexte national français :

La crise sanitaire liée à la Covid-19 et la promulgation de l'état d'urgence sanitaire par la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 constituent un fait marquant de l'exercice.

L'état d'urgence a ensuite été prolongé jusqu'au 10 juillet 2020 par la loi 2020-546 du 11 mai 2020. Le décret n°2020-1257 du 14 octobre 2020 l'a à nouveau promulgué à compter du 17 octobre 2020 et la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 l'a prolongé jusqu'au 16 février 2021 inclus. Finalement, une nouvelle prolongation au 1er juin 2021 a été introduite par la Loi n°2021-160 du 15 février 2021.

Impacts et incidences :

La situation a par ailleurs engendré un ralentissement généralisé de l'activité de la promotion immobilière avec notamment le ralentissement des mises en chantiers ainsi que les arrêts de chantiers en cours de réalisation durant les deux périodes de confinement.

Le Groupe estime que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause.

### 2.2 Notes Relatives à certains postes du bilan

#### 2.2.1 Immobilisations corporelles et incorporelles

Néant.

#### 2.2.2 Immobilisations financières et VMP

Les principales variations du poste immobilisations financières de la SAS FONCIERE PICHET se décomposent comme suit :

- Constitution de 3 sociétés, SAS Réalisation Ile Saint Denis, SAS Colombus 25 et SAS Près de Claye
- Sortie d'une société, SARL OREE DES VIGNES

#### 2.2.3 Créances et dettes d'exploitation

Les comptes clients sont constitués de la facturation d'honoraires d'assistance et de la refacturation aux filiales.

A la clôture 2020, le montant des créances clients pour 1 969 954 € se décompose ainsi :

- Clients Groupe : 1 969 954 € dont 1 969 954 € de factures à établir
- Clients Hors Groupe : 0 € dont 0€ de factures à établir

Les dettes fournisseurs à hauteur de 177 635 € se décomposent ainsi :

- Fournisseurs Groupe : 144 946 € dont 125 386 € de factures non parvenues
- Fournisseurs Hors Groupe : 32 689 € dont 27 763€ de factures non parvenues

#### 2.2.4 Stock

Néant.

#### 2.2.5 Provisions inscrites au bilan

##### 2.2.5.1 Provisions pour risques et charges

Néant.

##### 2.2.5.2 Provisions pour dépréciation sur actifs financiers et actifs circulants

Une provision pour dépréciation des titres de la société PATBEN a été constatée sur l'exercice clos au 31/12/2019 pour un montant de 2 358 000€.

#### 2.2.6 Engagements Hors Bilan

##### 2.2.6.1 Engagement de départ à la retraite

La société a souscrit, auprès du courtier EUROPEA, dans le cadre du contrat FIDESSIA, la prise en charge de cette obligation. En ce qu'elles caractérisent un dessaisissement par la société, les sommes versées au titre de ce contrat constituent des charges d'exploitation déductibles dans leur intégralité.

La cotisation afférente à ce contrat est basée sur des calculs d'engagements de départ à la retraite réalisés par l'assureur. Ces calculs reposent sur les droits acquis par les salariés et résultent d'un calcul actuariel. Ils sont basés sur l'utilisation des tables de mortalité, des salaires, de l'ancienneté, des taux de turn-over par tranche d'âge, d'un taux d'actualisation, d'un taux d'inflation et d'un taux de revalorisation de salaires.

Hypothèses démographiques :

- Le départ est prévu, sauf dérogation individuelle, à : 67 ans
- Le taux de rotation annuel des salariés est égal à : 8.3 %
- Les tables de mortalité utilisées sont : TH00-05 et TF00-05

Hypothèses financières :

- La progression annuelle des salaires est égale à : 1 %
- Le taux d'actualisation est de : 0 %
- Taxe d'assurance : 9%
- Taux de charges patronales sociales : 40%

Compte tenu de ces hypothèses, la valeur actuelle probable des engagements n'est pas significative à la clôture.

##### 2.2.6.2 Engagements de garantie : cautionnement, avals et garanties

Aucune sureté réelle significative n'est accordée par la société SAS FONCIERE Pichet à des tiers.

Les sûretés personnelles suivantes existent au cours de l'exercice 2020 à hauteur de 81 994 905 €.

Par ailleurs, les titres de la filiale SCI 3 rue des Saussaies détenus par la Foncière Pichet font l'objet d'un nantissement au profit des bailleurs Arkéa et BPI concernant le crédit-bail immobilier avec la SCI et cela à hauteur de 21 000 000 € ;

## 2.3 Informations sur les entreprises liées

### 2.3.1 Créances et dettes Intra-groupes

Les principales créances intra-groupes se trouvent ventilées dans les postes suivants :

| Créances intragroupe               | Montant 2020      | Montant 2019      |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Clients                            | 0                 | 2 756             |
| Clients Facture à établir          | 1 969 954         | 512 173           |
| Comptes courants                   | 20 880 939        | 18 542 496        |
| Intérêts sur C/C courus à recevoir | 0                 | 155 582           |
| <b>Total</b>                       | <b>22 850 893</b> | <b>19 213 007</b> |

Les principales dettes intra-groupes se trouvent ventilées dans les postes suivants :

| Dettes intragroupe              | Montant 2020      | Montant 2019      |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fournisseurs                    | 19 560            | 0                 |
| Fournisseurs F.N.P              | 125 386           | 158 400           |
| Comptes courants                | 19 196 941        | 15 952 174        |
| Intérêts CC à payer             | 0                 | 135 072           |
| Clients créditeurs ( avoirs...) | 0                 | 0                 |
| <b>Total</b>                    | <b>19 341 887</b> | <b>16 245 646</b> |

### 2.3.2 Produits et charges financières intra groupe :

Les principaux produits et charges financières intragroupes hors dividendes et dépréciations sur autres titres de participation se composent de la rémunération des comptes courants d'associés.

| Nature               | Montant 2020 | Montant 2019 |
|----------------------|--------------|--------------|
| Produits Intragroupe | 179 382      | 155 582      |
| Charges Intragroupe  | 156 634      | 135 072      |

## 2.4 Evènements Post Clôture

Les activités de l'entité Financière Pichet et ses filiales continuent d'être affectées par la situation sanitaire liée au COVID-19 compte tenue de la prolongation de l'état d'urgence jusqu'au 1er juin 2021 qui a été introduite par la Loi n°2021-160 du 15 février 2021.

A la date d'arrêté des comptes des états financiers 2020, le Groupe estime que la poursuite de son exploitation n'est pas remise en cause.

Le Groupe dispose de liquidités suffisantes pour surmonter cette troisième vague de l'épidémie ce qui doit lui permettre de retrouver dans les prochains mois la trajectoire de son plan de croissance initialement envisagée.

## 2.5 Notes relatives à certains postes du compte de résultat

### 2.5.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2020 est de 551 538 €. Il se compose principalement de facturation d'honoraires d'assistance aux filiales.

#### Ventilation par secteur d'activité :

| Catégories                      | 2020           | 2019           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Honoraires assistances filiales | 444 538        | 426 623        |
| Refacturation charge            | 107 000        | 63 121         |
| <b>Total</b>                    | <b>551 538</b> | <b>489 744</b> |

#### Ventilation par marché géographique :

Les filiales ont, à de rares exceptions près, leur siège social sur Pessac. De ce fait, la ventilation par marché géographique n'ajoute pas d'information pertinente à la lecture des comptes annuels.

### 2.5.2 Résultat Exceptionnel

Le résultat exceptionnel est négatif de 1 053 €, s'expliquant par une dotation exceptionnelle aux amortissements dérogatoires relative aux frais d'acquisition des titres Padi et Patben.

## 2.6 Autres informations

### 2.6.1 Montant des honoraires CAC

Au titre de l'exercice 2020, les honoraires comptabilisés relatifs à la mission des commissaires aux comptes sont de 14 000 € hors taxes.

### 2.6.2 Rémunérations

Les rémunérations allouées au titre de l'exercice aux membres des organes d'administration et de direction à raison de leurs fonctions ne sont pas mentionnées car elles conduiraient à donner une information à caractère individuel.

### 2.6.3 Dividendes

Il n'y a pas de distribution de dividendes.

### 2.6.4 Effectif moyen

L'effectif moyen 2020 des salariés se décompose comme suit :

| Catégories             | 2020     | 2019     |
|------------------------|----------|----------|
| Cadres                 | 4        | 4        |
| Agent de maîtrise      | 2        | 2        |
| Employés et technicien | 1        | 1        |
| <b>Total</b>           | <b>7</b> | <b>7</b> |

### 2.6.5 Transaction avec les parties liées

Aucune transaction n'a été conclue à des conditions anormales de marché entre la SAS FONCIERE PICHET et ses principaux actionnaires et membres du conseil d'administration.

## 2.7 Tableau des réserves et capitaux propres

| Libellé                | 2019              | +                | -                | 2020              |
|------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Capital social         | -160 102          |                  |                  | -160 102          |
| Prime d'apport         | -4 507 201        |                  |                  | -4 507 201        |
| Réserve légale         | -16 010           |                  |                  | -16 010           |
| Réserves diverses      | -4 343 770        | 2 570 357        |                  | -1 773 413        |
| Report à nouveau       |                   |                  |                  | 0                 |
| Résultat perte 2019    | 2 570 357         |                  | 2 570 357        | 0                 |
| Résultat bénéfice 2020 |                   |                  | 303 284          | -303 284          |
| <b>TOTAUX</b>          | <b>-6 456 726</b> | <b>2 570 357</b> | <b>2 873 641</b> | <b>-6 760 010</b> |

## IMMOBILISATIONS

|                                                                         | Valeur brute début<br>2020 | Augmentations                 |                              |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|
|                                                                         |                            | Réévaluations courant<br>2020 | Acquisitions courant<br>2020 |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                                    |                            |                               |                              |
| Frais d'établissement et de développement                               |                            |                               |                              |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles                           |                            |                               |                              |
| <i>Total immobilisations incorporelles</i>                              |                            |                               |                              |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                                      |                            |                               |                              |
| Terrains                                                                |                            |                               |                              |
| <b>Constructions :</b>                                                  |                            |                               |                              |
| - Constructions sur sol propre                                          |                            |                               |                              |
| - Constructions sur sol d'autrui                                        |                            |                               |                              |
| - Installations générales, agencements et aménagement des constructions |                            |                               |                              |
| Installations techniques, matériel et outillages industriels            |                            |                               |                              |
| <b>Autres immobilisations corporelles :</b>                             |                            |                               |                              |
| - Installations générales, agencements, aménagements divers             |                            |                               |                              |
| - Matériel de transport                                                 |                            |                               |                              |
| - Matériel de bureau et mobilier informatique                           |                            |                               |                              |
| - Emballages récupérables et divers                                     |                            |                               |                              |
| Immobilisations corporelles en cours                                    |                            |                               |                              |
| Avances et acomptes                                                     |                            |                               |                              |
| <i>Total immobilisations corporelles</i>                                |                            |                               |                              |
| <b>Immobilisations financières</b>                                      |                            |                               |                              |
| Participations évaluées par mise en équivalence                         |                            |                               |                              |
| Autres participations                                                   | 6 414 806                  |                               | 3 527                        |
| Autres titres immobilisés                                               |                            |                               |                              |
| Prêts et autres immobilisations financières                             |                            |                               |                              |
| <i>Total immobilisations financières</i>                                | <b>6 414 806</b>           |                               | <b>3 527</b>                 |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                    | <b>6 414 806</b>           |                               | <b>3 527</b>                 |

|                                                                  | Diminutions               |                          | Valeur brute fin<br>2020 | Valeur d'origine |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------|
|                                                                  | Virements courant<br>2020 | Cessions courant<br>2020 |                          |                  |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                             |                           |                          |                          |                  |
| Frais d'établissement et de développement                        |                           |                          |                          |                  |
| Autres postes d'immobilisations incorporelles                    |                           |                          |                          |                  |
| <i>Total immobilisations incorporelles</i>                       |                           |                          |                          |                  |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                               |                           |                          |                          |                  |
| Terrains                                                         |                           |                          |                          |                  |
| <b>Constructions :</b>                                           |                           |                          |                          |                  |
| - Sur sol propre                                                 |                           |                          |                          |                  |
| - Sur sol d'autrui                                               |                           |                          |                          |                  |
| - Installations générales, agencements et amgt des constructions |                           |                          |                          |                  |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels      |                           |                          |                          |                  |
| <b>Autres immobilisations corporelles :</b>                      |                           |                          |                          |                  |
| - Installations générales, agencements et amgt divers            |                           |                          |                          |                  |
| - Matériel de transport                                          |                           |                          |                          |                  |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier                   |                           |                          |                          |                  |
| - Emballages récupérables et divers                              |                           |                          |                          |                  |
| Immobilisations corporelles en cours                             |                           |                          |                          |                  |
| Avances et acomptes                                              |                           |                          |                          |                  |
| <i>Total immobilisations corporelles</i>                         |                           |                          |                          |                  |
| <b>Immobilisations financières</b>                               |                           |                          |                          |                  |
| Participations évaluées par mise en équivalence                  |                           |                          |                          |                  |
| Autres participations                                            | 430 000                   |                          | 5 988 333                |                  |
| Autres titres immobilisés                                        |                           |                          |                          |                  |
| Prêts et autres immobilisations financières                      |                           |                          |                          |                  |
| <i>Total immobilisations financières</i>                         | <b>430 000</b>            |                          | <b>5 988 333</b>         |                  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                             | <b>430 000</b>            |                          | <b>5 988 333</b>         |                  |



## AMORTISSEMENTS

| Immobilisations amortissables                           | Montant début<br>2020 | Augmentations | Diminutions | Montant fin<br>2020 |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|-------------|---------------------|
| <b>Immobilisations incorporelles</b>                    |                       |               |             |                     |
| Frais d'établissement, de recherche et de dév.          |                       |               |             |                     |
| Autres immobilisations incorporelles                    |                       |               |             |                     |
| <i>Total immobilisations incorporelles</i>              |                       |               |             |                     |
| <b>Immobilisations corporelles</b>                      |                       |               |             |                     |
| Terrains                                                |                       |               |             |                     |
| <b>Constructions :</b>                                  |                       |               |             |                     |
| - Constructions sur sol propre                          |                       |               |             |                     |
| - Constructions sur sol d'autrui                        |                       |               |             |                     |
| - Inst générales, agcemnts et améngmt des const.        |                       |               |             |                     |
| Installations techniques, matériel et outillage indust. |                       |               |             |                     |
| <b>Autres immobilisations corporelles :</b>             |                       |               |             |                     |
| - Installations générales, agencements, amén. divers    |                       |               |             |                     |
| - Matériel de transport                                 |                       |               |             |                     |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier          |                       |               |             |                     |
| - Emballages récupérables et divers                     |                       |               |             |                     |
| <i>Total immobilisations corporelles</i>                |                       |               |             |                     |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                    |                       |               |             |                     |

| Immobilisations amortissables                   | DOTATIONS                |                   |                               | REPRISES                 |                   |                               | Mvt net des<br>amortisse-<br>ments à la fin<br>de l'exercice |
|-------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                                 | Différentiel<br>de durée | Mode<br>dégressif | Amort. fiscal<br>exceptionnel | Différentiel<br>de durée | Mode<br>dégressif | Amort. fiscal<br>exceptionnel |                                                              |
| <b>Immobilisations incorporelles</b>            |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| Frais d'établissements                          |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| Autres immobilisations incorporelles            |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| <i>Total immobilisations incorporelles</i>      |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| <b>Immobilisations corporelles</b>              |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| Terrains                                        |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| <b>Constructions :</b>                          |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| - Constructions sur sol propre                  |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| - Constructions sur sol d'autrui                |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| - Inst gén., agcemnts et améngmt des const.     |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| Inst techniques, matériels et outillages        |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| <b>Autres immobilisations corporelles</b>       |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| - Inst gén., agcemnt et améngmt divers          |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| - Matériel de transport                         |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| - Matériel de bureau et informatique mobilier   |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| - Emballages récupérables et divers             |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| <i>Total immobilisations corporelles</i>        |                          |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| Frais d'acquisition de titres de participations | 1 053                    |                   |                               |                          |                   |                               | 1 053                                                        |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                            | <b>1 053</b>             |                   |                               |                          |                   |                               |                                                              |
| <b>TOTAL GENERAL non ventilé</b>                |                          |                   | <b>1 053</b>                  |                          |                   |                               | <b>1 053</b>                                                 |

| Charges réparties sur plusieurs exercices | Montant début | Augmentations | Dotations aux<br>amortissements | Montant fin<br>2020 |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|---------------------------------|---------------------|
| Frais d'émission d'emprunt à étaler       |               |               |                                 |                     |
| Primes de remboursement des obligations   |               |               |                                 |                     |



## PROVISIONS

| Nature des provisions                                                             | Montant<br>au début<br>2020 | Augmentations :<br>Dotations de<br>l'exercice | Diminutions :                 |                                   |                           | Montant<br>à la fin<br>2020 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
|                                                                                   |                             |                                               | Utilisées<br>au cours de l'ex | Non Utilisées<br>au cours de l'ex | Reprises de<br>l'exercice |                             |
| <b>Provisions réglementées</b>                                                    |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour reconstitution des gisements                                      |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour investissement                                                    |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour hausse des prix                                                   |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Amortissements dérogatoires                                                       | 59 070                      | 1 053                                         |                               |                                   |                           | 60 123                      |
| <i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>                                    |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour prêts d'installation                                              |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Autres provisions réglementées                                                    |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| <b>TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES</b>                                              | <b>59 070</b>               | <b>1 053</b>                                  |                               |                                   |                           | <b>60 123</b>               |
| <b>Provisions pour risques et charges</b>                                         |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour litiges                                                           |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour garanties données aux clients                                     |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour pertes sur marchés à terme                                        |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour amendes et pénalités                                              |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour pertes de change                                                  |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| <i>Sous total provisions pour risques</i>                                         |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour pensions et obligations similaires                                |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour impôts                                                            |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour renouvellement des immobilisations                                |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Provisions pour gros entretien et grandes révisions                               |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer                               |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| <i>Sous total provisions pour charges</i>                                         |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Autres provisions pour risques et charges                                         |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>                                   |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| <b>Provisions pour dépréciation</b>                                               |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Sur immobilisations incorporelles                                                 |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Sur immobilisations corporelles                                                   |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Sur immobilisations de titres mis en équivalence                                  |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Sur immobilisations de titres de participation                                    | 2 753 000                   |                                               |                               |                                   | 395 000                   | 2 358 000                   |
| Sur autres immobilisations financières                                            |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Sur stocks et en-cours                                                            |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Sur comptes clients                                                               |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Autres provisions dépréciations                                                   |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| <b>TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>                                         | <b>2 753 000</b>            |                                               |                               |                                   | <b>395 000</b>            | <b>2 358 000</b>            |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                              | <b>2 812 070</b>            | <b>1 053</b>                                  |                               |                                   | <b>395 000</b>            | <b>2 418 123</b>            |
| Dont dotations et reprises d'exploitatio                                          |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Dont dotations et reprises financières                                            |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |
| Dont dotations et reprises exceptionn                                             |                             | 1 053                                         |                               |                                   |                           |                             |
| Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice |                             |                                               |                               |                                   |                           |                             |

## ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

| ETAT DES CREANCES                              | Montant brut      | A 1 an au plus    | A plus d'1 an | N-1               |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| <b>Actif immobilisé</b>                        |                   |                   |               |                   |
| Créances rattachées à des participations       |                   |                   |               |                   |
| Prêts (1) (2)                                  |                   |                   |               |                   |
| Autres immobilisations financières             |                   |                   |               |                   |
| <i>Total actif immobilisé</i>                  |                   |                   |               |                   |
| <b>Actif circulant</b>                         |                   |                   |               |                   |
| Clients douteux ou litigieux                   |                   |                   |               |                   |
| Autres créances clients                        | 1 969 955         | 1 969 955         |               | 514 929           |
| Créances représentatives de titres prêtés      |                   |                   |               |                   |
| Personnel et comptes rattachés                 |                   |                   |               |                   |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux  | 2 139             | 2 139             |               | 1 204             |
| Impôts sur les bénéfices                       |                   |                   |               |                   |
| Taxe sur la valeur ajoutée                     | 24 869            | 24 869            |               | 30 200            |
| Autres impôts, taxes et versements assimilés   |                   |                   |               |                   |
| Divers                                         |                   |                   |               |                   |
| Groupe et associés (2)                         | 20 880 940        | 20 880 940        |               | 18 698 078        |
| Débiteurs divers                               | 5 849             | 5 849             |               | 7 527             |
| <i>Total actif circulant</i>                   | <i>22 883 750</i> | <i>22 883 750</i> |               | <i>19 251 937</i> |
| Charges constatées d'avance                    | 4 080             | 4 080             |               |                   |
| <b>TOTAL DES CREANCES</b>                      | <b>22 887 830</b> | <b>22 887 830</b> |               | <b>19 251 937</b> |
| (1) Prêts accordés en cours d'exercice         |                   |                   |               |                   |
| (1) Remboursements obtenus en cours d'exercice |                   |                   |               |                   |
| (2) Prêts et avances consentis aux associés    |                   |                   |               |                   |

| ETAT DES DETTES                                     | Montant brut      | A 1 an au plus    | A plus d'1 an<br>5 ans au plus | A plus de 5 ans | N-1               |
|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------|
| Emprunts obligataires convertibles (1)              |                   |                   |                                |                 |                   |
| Autres emprunts obligataires (1)                    |                   |                   |                                |                 |                   |
| Emprunts et dettes auprès des ets de crédit         |                   |                   |                                |                 |                   |
| - à un an maximum                                   |                   |                   |                                |                 |                   |
| - à + de un an                                      |                   |                   |                                |                 |                   |
| Emprunts et dettes financières divers (1) (2)       |                   |                   |                                |                 |                   |
| Fournisseurs et comptes rattachés                   | 177 635           | 177 635           |                                |                 | 183 233           |
| Personnel et comptes rattachés                      | 38 079            | 38 079            |                                |                 | 70 126            |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux       | 46 331            | 46 331            |                                |                 | 53 972            |
| Impôts sur les bénéfices                            |                   |                   |                                |                 |                   |
| Taxe sur la valeur ajoutée                          | 332 454           | 332 454           |                                |                 | 90 765            |
| Obligations cautionnées                             |                   |                   |                                |                 |                   |
| Autres impôts, taxes et assimilés                   | 8 880             | 8 880             |                                |                 | 7 078             |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés     |                   |                   |                                |                 |                   |
| Groupe et associés (2)                              | 19 196 942        | 19 196 942        |                                |                 | 16 087 246        |
| Autres dettes                                       |                   |                   |                                |                 |                   |
| Dettes représentatives de titres empruntés          |                   |                   |                                |                 |                   |
| Produits constatés d'avance                         |                   |                   |                                |                 |                   |
| <b>TOTAL DES DETTES</b>                             | <b>19 800 321</b> | <b>19 800 321</b> |                                |                 | <b>16 492 420</b> |
| (1) Emprunts souscrits en cours d'exercice          |                   |                   |                                |                 |                   |
| (1) Emprunts remboursés en cours d'exercice         |                   |                   |                                |                 |                   |
| (2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés |                   |                   |                                |                 |                   |



## CHARGES A PAYER

| Nature des charges                                     | 2020           | 2019           |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Dettes financières</b>                              |                |                |
| Emprunts obligataires convertibles                     |                |                |
| Autres emprunts obligataires                           |                |                |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit |                |                |
| Emprunts et dettes financières divers                  |                |                |
| Avances et acomptes reçus sur commande en cours        |                |                |
| <i>Total dettes financières</i>                        |                |                |
| <b>Dettes d'exploitation</b>                           |                |                |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés               | 153 150        | 181 200        |
| Dettes fiscales et sociales                            | 393 622        | 190 543        |
| <i>Total dettes d'exploitation</i>                     | <i>546 772</i> | <i>371 743</i> |
| <b>Dettes diverses</b>                                 |                |                |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés        |                |                |
| Autres dettes                                          |                |                |
| <i>Total dettes diverses</i>                           |                |                |
| <b>Autres</b>                                          |                |                |
| INTERET COURUS A PAYER                                 |                | 135 072        |
| <i>Total autres dettes</i>                             |                | <i>135 072</i> |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>546 772</b> | <b>506 815</b> |

## Détail Dettes fiscales et sociales

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| - Provision congés payés:          | 27 745 €  |
| - Autres charges sociales à payer: | 31 569 €  |
| - TVA sur factures à établir:      | 328 325 € |
| - Autres charges à payer:          | 5 982 €   |
| Total :                            | 393 621 € |



**PRODUITS À RECEVOIR**

| Produits à recevoir                      | 2020             | 2019           |
|------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>Immobilisations financières</b>       |                  |                |
| Créances rattachées à des participations |                  |                |
| Autres immobilisations financières       |                  |                |
| <i>Total immobilisations financières</i> |                  |                |
| <b>Créances</b>                          |                  |                |
| Créances clients et comptes rattachés    | 1 969 955        | 512 173        |
| Autres créances                          |                  |                |
| <i>Total créances</i>                    | 1 969 955        | 512 173        |
| <b>Disponibilités et divers</b>          |                  |                |
| Valeurs mobilières de placement          |                  |                |
| Disponibilités                           |                  |                |
| <i>Total disponibilités et divers</i>    |                  |                |
| <b>Autres</b>                            |                  |                |
|                                          |                  | 30 200         |
| Intérêts courus à recevoir               |                  | 155 582        |
| <i>Total autres</i>                      |                  | 185 782        |
| <b>TOTAL</b>                             | <b>1 969 955</b> | <b>697 955</b> |

Clients facture à établir : 1 969 954 €



## CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

| Nature des charges                                       | 2020         | 2019 |
|----------------------------------------------------------|--------------|------|
| <b>Charges d'exploitation :</b>                          |              |      |
| Autres                                                   | 4 079        |      |
| <i>Total charges d'exploitation</i>                      | 4 079        |      |
| <b>Charges financières :</b>                             |              |      |
| <i>Total charges financières</i>                         |              |      |
| <b>Charges exceptionnelles :</b>                         |              |      |
| <i>Total charges exceptionnelles</i>                     |              |      |
| <b>TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>             | <b>4 079</b> |      |
| <b>Comparatif BILAN (Bilan Actif : 2050 rubrique CH)</b> | <b>4 080</b> |      |

| Nature des produits                                       |  |  |
|-----------------------------------------------------------|--|--|
| <b>Produits d'exploitation :</b>                          |  |  |
| <i>Total produits d'exploitation</i>                      |  |  |
| <b>Produits financiers :</b>                              |  |  |
| <i>Total produits financiers</i>                          |  |  |
| <b>Produits exceptionnels :</b>                           |  |  |
| <i>Total produits exceptionnels</i>                       |  |  |
| <b>TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>              |  |  |
| <b>Comparatif BILAN (Bilan Passif : 2051 rubrique EB)</b> |  |  |

|                                                         |  |  |
|---------------------------------------------------------|--|--|
| <b>TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b> |  |  |
|---------------------------------------------------------|--|--|



**CHARGES EXCEPTIONNELLES**

| Nature des charges                                                    | 2020  | 2019   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|--------|
| <b>Charges exceptionnelles sur opérations de gestion</b>              |       |        |
| Pénalités sur marchés                                                 |       |        |
| Pénalités et amendes fiscales et pénales                              |       |        |
| Dons, libéralités                                                     |       |        |
| Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice                      |       |        |
| Subventions accordées                                                 |       |        |
| Rappels d'impôts                                                      |       |        |
| Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion              |       |        |
| <i>Total charges exceptionnelles sur opérations de gestion</i>        |       |        |
| <b>Charges sur exercices antérieurs</b>                               |       |        |
| <b>Valeurs comptables des éléments d'actif cédés</b>                  |       |        |
| Immobilisations incorporelles                                         |       |        |
| Immobilisations corporelles                                           |       |        |
| Immobilisations financières                                           |       |        |
| Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)           |       |        |
| <i>Total valeurs comptables des éléments d'actifs cédés</i>           |       |        |
| <b>Autres charges exceptionnelles</b>                                 |       |        |
| Malis provenant de clauses d'indexation                               |       |        |
| Lots                                                                  |       |        |
| Malis provenant du rachat de titres propres                           |       |        |
| Charges exceptionnelles diverses                                      |       |        |
| <i>Total autres charges exceptionnelles</i>                           |       |        |
| <b>Autres</b>                                                         |       |        |
| Dotation exceptionnelles aux amortissements et provisions             | 1 053 | 12 025 |
| <i>Total autres</i>                                                   | 1 053 | 12 025 |
| <b>Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions</b> | 1 053 | 12 025 |
| <b>Total des charges exceptionnelles</b>                              | 1 053 | 12 025 |



**PRODUITS EXCEPTIONNELS**

| <b>Nature des produits</b>                                           | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|----------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>Produits exceptionnels sur opérations de gestion</b>              |             |             |
| Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes                      |             |             |
| Libéralités reçues                                                   |             |             |
| Rentrées sur créances amorties                                       |             |             |
| Subventions d'équilibre                                              |             |             |
| Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)           |             |             |
| Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion              |             |             |
| <i>Total produits exceptionnels sur opérations de gestion</i>        |             |             |
| <b>Produits sur exercices antérieurs</b>                             |             |             |
| <b>Produits des cessions d'éléments d'actif</b>                      |             |             |
| Immobilisations incorporelles                                        |             |             |
| Immobilisations corporelles                                          |             |             |
| Immobilisations financières                                          |             |             |
| Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)          |             |             |
| <i>Total produits des cessions d'éléments d'actif</i>                |             |             |
| <b>Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat</b> |             |             |
| <b>Autres produits exceptionnels</b>                                 |             |             |
| Bonis provenant de clauses d'indexation                              |             |             |
| Lots                                                                 |             |             |
| Bonis provenant de rachat ou de ventes de titres propres             |             |             |
| Produits exceptionnels divers                                        |             |             |
| <i>Total autres produits exceptionnels</i>                           |             |             |
| <b>Autres</b>                                                        |             |             |
| <i>Total autres</i>                                                  |             |             |
| <b>Reprises sur provisions et transferts de charges</b>              |             |             |
| <b>TOTAL</b>                                                         |             |             |

## DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

| Nature                                            | 2020      | 2019   |
|---------------------------------------------------|-----------|--------|
| Transfert de charges salaires avantages en nature | 12 974    | 11 913 |
| Transfert de charges exploitation - divers        |           | 3 402  |
| refacturation programme immobilier                | 1 090 090 |        |
| TOTAL                                             | 1 103 064 | 15 315 |

**CRÉDIT BAIL**

| Immobilisations en crédit-bail                | Coût d'entrée | Dotations aux amortissements |          | Valeur nette |
|-----------------------------------------------|---------------|------------------------------|----------|--------------|
|                                               |               | de l'exercice                | cumulées |              |
| Terrains                                      |               |                              |          |              |
| Constructions                                 |               |                              |          |              |
| Installations techniques, matériel, outillage |               |                              |          |              |
| Autres immobilisations corporelles            |               |                              |          |              |
| Immobilisations en cours                      |               |                              |          |              |
| Autres immobilisations incorporelles          |               |                              |          |              |
| <b>TOTAL</b>                                  |               |                              |          |              |

| Engagements de crédit-bail                    | Redevances payées |          | Redevances restant à payer |              |               |       | Prix d'achat résiduel |
|-----------------------------------------------|-------------------|----------|----------------------------|--------------|---------------|-------|-----------------------|
|                                               | de l'exercice     | cumulées | jusqu'à 1 an               | de 1 à 5 ans | plus de 5 ans | Total |                       |
| Terrains                                      |                   |          |                            |              |               |       |                       |
| Constructions                                 |                   |          |                            |              |               |       |                       |
| Installations techniques, ...                 |                   |          |                            |              |               |       |                       |
| Autres immobilisations corporelles            |                   |          |                            |              |               |       |                       |
| Immobilisations en cours                      |                   |          |                            |              |               |       |                       |
| Autres immobilisations incorporelles en cours |                   |          |                            |              |               |       |                       |
| <b>TOTAL</b>                                  |                   |          |                            |              |               |       |                       |

## COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

| Catégories de titres            | Nombre de titres |                            |                                 | Total        | Valeur nominale |
|---------------------------------|------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------|-----------------|
|                                 | Clôture N-1      | créés pendant l'exercice N | remboursés pendant l'exercice N |              |                 |
| Actions ordinaires              | 1 601            |                            |                                 | 1 601        | 100,00          |
| Actions amorties                |                  |                            |                                 |              |                 |
| Actions à dividende prioritaire |                  |                            |                                 |              |                 |
| Actions préférentielles         |                  |                            |                                 |              |                 |
| Parts sociales                  |                  |                            |                                 |              |                 |
| Certificats d'investissements   |                  |                            |                                 |              |                 |
| <b>Total</b>                    | <b>1 601</b>     |                            |                                 | <b>1 601</b> |                 |



## ENGAGEMENTS FINANCIERS DONNES

| <b>Engagements donnés</b>          | <b>Total</b> | <b>Dirigeants</b> | <b>Filiales</b> | <b>Participations</b> | <b>Entreprises<br/>liées</b> | <b>Autres</b> |
|------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|---------------|
| FONCIERE PICHET - CAUTION SUR EMPR |              |                   |                 |                       |                              |               |
| IMMO COM                           | 12 097 521   |                   | 12 097 521      |                       |                              |               |
| 81 COURS DU MEDOC                  | 10 079 965   |                   | 10 079 965      |                       |                              |               |
| IMMO HOTEL                         | 2 096 768    |                   | 2 096 768       |                       |                              |               |
| DESBIEY                            | 1 026 784    |                   | 1 026 784       |                       |                              |               |
| SANTA ALICIA                       | 1 904 949    |                   | 1 904 949       |                       |                              |               |
| SANTA ANGELA                       | 11 914 515   |                   | 11 914 515      |                       |                              |               |
| SANTA DIANA                        | 1 402 987    |                   | 1 402 987       |                       |                              |               |
| COLOMBUS C26                       | 4 546 651    |                   | 4 546 651       |                       |                              |               |
| EUROPI                             | 6 682 724    |                   | 6 682 724       |                       |                              |               |
| IMMO BUREAU                        | 9 242 041    |                   | 9 242 041       |                       |                              |               |
| SCI 2 RUE DES SAUSSAIES            | 21 000 000   |                   | 21 000 000      |                       |                              |               |
| TOTAL                              | 81 994 905   |                   | 81 994 905      |                       |                              |               |

|               |            |  |            |  |  |  |
|---------------|------------|--|------------|--|--|--|
| TOTAL GENERAL | 81 994 905 |  | 81 994 905 |  |  |  |
|---------------|------------|--|------------|--|--|--|

**EFFECTIF MOYEN**

| Catégories              | Effectif moyen salarié |          |
|-------------------------|------------------------|----------|
|                         | 2020                   | 2019     |
| Cadres                  | 4                      | 4        |
| Agents de maîtrise      | 2                      | 2        |
| Employés et techniciens | 1                      | 1        |
| <u>Autres :</u>         |                        |          |
| <b>TOTAL</b>            | <b>7</b>               | <b>7</b> |





## TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

| Sociétés                  | Capital    | Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats | Quote-part du capital détenu (en %) | Valeur comptable des titres détenus |           | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | CA HT du dernier exercice clos | Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice |
|---------------------------|------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                           |            |                                                              |                                     | Brute                               | Nette     |                                                                    |                                                     |                                |                                                       |                                                            |
| SARL GESTFAC              | 8 000      |                                                              | 100                                 | 55 844                              | 55 844    |                                                                    |                                                     | 1 677 960                      | 452 576                                               |                                                            |
| SCI EUROPI                | 1 525      |                                                              | 100                                 | 1 976 521                           | 1 976 521 | 116 598                                                            | 6 682 724                                           | 2 123 406                      | 987 863                                               |                                                            |
| SARL GESTHOTEL            | 21 000     |                                                              | 100                                 | 66 518                              | 66 518    | 1 813 763                                                          | 10 079 965                                          |                                | (222 739)                                             |                                                            |
| SCI IMMO BUREAUX          | 1 525      |                                                              | 99                                  | 1 509                               | 1 509     | 1 678 091                                                          | 9 242 041                                           | 2 243 147                      | 266 843                                               |                                                            |
| SCI IMMO TOURISME         | 1 525      |                                                              | 99                                  | 1 509                               | 1 509     | 13 326                                                             |                                                     | 5 194                          | (2 481)                                               |                                                            |
| SCI IMMO COM              | 1 525      |                                                              | 99                                  | 1 509                               | 1 509     | 152 412                                                            | 12 097 521                                          | 3 379 704                      | 309 275                                               |                                                            |
| SCI IMMO HOTEL            | 1 525      |                                                              | 99                                  | 1 509                               | 1 509     |                                                                    | 2 096 768                                           | 424 408                        | 81 829                                                |                                                            |
| SASU IMMO LOG             | 2 500      |                                                              | 100                                 | 2 500                               | 2 500     | 557 777                                                            |                                                     | 33 381                         | 57 133                                                |                                                            |
| ESPACE COMMERCIAL LES O   | 1 525      |                                                              | 99                                  | 1 509                               | 1 509     |                                                                    |                                                     | 2 353 547                      | 90 026                                                |                                                            |
| SCEA LES CARMES HAUT BR   | 13 128 080 |                                                              | 2                                   | 328 126                             | 328 126   |                                                                    |                                                     | 3 792 206                      | 541 842                                               |                                                            |
| SCI 3 RUE DES SAUSSAIES   | 1 525      |                                                              | 99                                  | 1 509                               | 1 509     | 1 266 416                                                          | 21 000 000                                          | 1 627 553                      | 620 354                                               |                                                            |
| SARL SANTA DIANA          | 10 000     |                                                              | 100                                 | 10 000                              | 10 000    | 802 760                                                            | 1 402 987                                           |                                | (700)                                                 |                                                            |
| SARL SANTA ALICIA         | 10 000     |                                                              | 100                                 | 10 000                              | 10 000    | 1 116 605                                                          | 1 904 949                                           | 37 607                         | (189 658)                                             |                                                            |
| SARL SANTA ANGELA         | 10 000     |                                                              | 100                                 | 10 000                              | 10 000    | 5 025 008                                                          | 11 914 515                                          |                                | 2 359                                                 |                                                            |
| SCI 53 COURS DESBIEY      | 1 525      |                                                              | 99                                  | 1 509                               | 1 509     | 245 698                                                            | 1 026 784                                           | 38 597                         | 74 323                                                |                                                            |
| SCI PATBEN                | 1 524      |                                                              | 100                                 | 2 925 000                           | 567 000   |                                                                    |                                                     | 31 094                         | 1 093 919                                             |                                                            |
| SCI PADI                  | 1 524      |                                                              | 100                                 | 320 000                             | 320 000   | 61 456                                                             |                                                     | 34 115                         | 23 220                                                |                                                            |
| SARL OREE DES VIGNES      |            |                                                              |                                     |                                     |           |                                                                    |                                                     |                                |                                                       |                                                            |
| SCI FREPAT                | 1 524      |                                                              | 50                                  | 200 000                             | 200 000   | 62 714                                                             |                                                     | 61 141                         | 49 612                                                |                                                            |
| SCI 40 AVENUE AUGUSTIN    | 1 525      |                                                              | 99                                  | 1 509                               | 1 509     | 164 487                                                            |                                                     | 648 492                        | 36 526                                                |                                                            |
| DUMONT                    |            |                                                              |                                     |                                     |           |                                                                    |                                                     |                                |                                                       |                                                            |
| SCI DUNEA                 | 1 525      |                                                              | 99                                  | 1 509                               | 1 509     | 179 475                                                            |                                                     |                                | (54 112)                                              |                                                            |
| SCI PEUGUE 1              | 1 525      |                                                              | 99                                  | 1 509                               | 1 509     | 330 793                                                            |                                                     |                                |                                                       |                                                            |
| SCI PEUGUE 2              | 1 525      |                                                              | 99                                  | 1 509                               | 1 509     | 390 161                                                            |                                                     |                                | (68)                                                  |                                                            |
| COLOMBUS 26               | 1 525      |                                                              | 100                                 | 1 525                               | 1 525     | 488 357                                                            | 4 546 651                                           |                                | (4 310)                                               |                                                            |
| FONCIERE D'INVESTISSEMENT | 2 000      |                                                              | 50                                  | 1 002                               | 1 002     | 3 076 437                                                          |                                                     |                                | (49 353)                                              |                                                            |
| ILE SAINT DENIS           |            |                                                              |                                     |                                     |           |                                                                    |                                                     |                                |                                                       |                                                            |
| ALTO PIANO                | 1 000      |                                                              | 100                                 | 1 000                               | 1 000     | 1 145 437                                                          |                                                     |                                | (3 868)                                               |                                                            |
| COLOMBUS 25               | 1 525      |                                                              | 100                                 | 1 525                               | 1 525     | 2 193 160                                                          |                                                     |                                | 476                                                   |                                                            |
| PRE DE CLAYE              | 1 000      |                                                              | 100                                 | 1 000                               | 1 000     |                                                                    |                                                     |                                |                                                       |                                                            |
| REALISATION               | 2 000      |                                                              | 50                                  | 1 002                               | 1 002     |                                                                    |                                                     |                                | (1 961)                                               |                                                            |
| ILE SAINT DENIS           |            |                                                              |                                     |                                     |           |                                                                    |                                                     |                                |                                                       |                                                            |

