

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2014 B 01407
Numéro SIREN : 501 418 495
Nom ou dénomination : FINANCIERE PICHET

Ce dépôt a été enregistré le 08/07/2019 sous le numéro de dépôt 58773



20190587732018

DATE DEPOT : 08/07/2019

N° DE DEPOT : 58773

N° GESTION : 2014B01407

N° SIREN : 501418495

DENOMINATION : FINANCIERE PICHET

ADRESSE : 3 rue des Saussaies 75008 Paris

MILLESIME : 2018

Greffe du tribunal
de commerce de Paris
Comptes annuels déposés le :

10 JUL. 2019

Sous le N° : 58773



FINANCIERE PICHET

Société par Actions Simplifiée au capital de 504.204.931 euros

Siège social : 3 rue des Saussaies - 75008 PARIS

501 418 495 RCS PARIS

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 24 JUIN 2019**

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2018

TROISIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élevant à 14 511 436 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	14 511 436 euros
Diminué de la dotation de 5% à la réserve légale	- 725 572 euros
Soit un total distribuable de	13 785 864 euros
A titre de dividendes	1 000 000 euros
Soit 47,11 euros par action (valeur arrondie)	
Le solde	12 785 864 euros

Est affecté en totalité au compte "Autres Réserves" qui s'élève ainsi à 118 645 100 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 632 251 815 euros.

Le dividende serait mis en paiement au plus tard au 31 juillet 2019.

L'Assemblée Générale prend acte que les associés ont été informés que :

- depuis le 1er janvier 2018, les revenus distribués sont soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou "flat tax") de 30%, soit 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 17,2% de prélèvements sociaux,

- le prélèvement forfaitaire obligatoire non libératoire de l'impôt sur le revenu est maintenu mais son taux est aligné sur celui du PFU (12,8% - CGI, art. 117 quater),

- peuvent demander à être dispensées du prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu les personnes physiques appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 euros (contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 75 000 euros (contribuables soumis à une imposition commune); la demande de dispense doit être formulée, sous la responsabilité de l'associé, au plus tard le 30 novembre de l'année précédant le paiement du dividende,

- l'option pour une imposition du dividende au barème progressif reste possible et doit être indiquée sur la déclaration de revenus ; dans ce cas, le prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8% sera déduit de l'impôt dû. L'abattement de 40% sera maintenu mais les prélèvements sociaux seront assis sur le montant avant abattement.

Il est précisé que le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts s'élève à 2 000 000 euros, soit la totalité des dividendes mis en distribution.

Il a en outre été rappelé aux associés que, conformément aux dispositions de l'article L. 136-7 du Code de la sécurité sociale, les prélèvements sociaux sur les dividendes versés aux personnes physiques fiscalement domiciliées en France sont soumis aux mêmes règles que le prélèvement mentionné à l'article 117 quater du Code général des impôts, c'est-à-dire prélevés à la source par l'établissement payeur, lorsque ce dernier est établi en France, et versés au Trésor dans les quinze premiers jours du mois suivant celui du paiement des dividendes.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercices clos le	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31 décembre 2017	2 000 000 €	2 000 000 € (*)	0
31 décembre 2016	1 650 000 €	0	0
31 décembre 2015	1 500 000 €	350 000 € (**)	0

(*) Un acompte sur dividende a été décidé par décision du Président en date du 9 février 2018.

(**) Cette distribution décidée le 26 Avril 2017 a été réalisée par prélèvement sur le compte « autres réserves ».

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 24 JUIN 2019

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

Certifié conforme
Le Président
Patrice PICHET

BILAN CONSOLIDE au 31 décembre 2018

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

ACTIF

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2018		31/12/2017
		Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	3	40 767	(18 320)	22 447
Ecarts d'acquisition	3	3 932	(2 185)	1 748
Immobilisations corporelles	4/5	230 512	(42 627)	187 885
Immobilisations financières	6	1 656	(15)	1 641
Titres mis en équivalence				0
Total Actif Immobilisé		276 868	(63 146)	213 721
Stocks et en-cours	7	248 114	(3 701)	244 414
Clients et comptes rattachés	7	509 571	(1 229)	508 342
Autres créances et comptes de régularisation	7/13	113 070	(224)	112 846
Valeurs mobilières de placement	19			0
Disponibilités	19	95 268	0	95 268
Total Actif		1 242 891	(68 300)	1 174 591

BILAN CONSOLIDE au 31 décembre 2018

PASSIF
En milliers d'euros

		31/12/2018	31/12/2017
		Valeurs nettes	Valeurs nettes
	Notes		
Capital		504 205	504 205
Primes liées au capital		358	358
Ecart de réévaluation		0	(0)
Réserves		(304 562)	(330 751)
Réserves de conversion groupe		0	0
Résultat de l'exercice		25 481	30 190
Autres		0	0
Total Capitaux Propres	8	225 482	204 002
Intérêts hors groupe		217	76
Autres fonds propres		(0)	2
Provisions	9	11 608	11 608
Emprunts et dettes financières	11	235 735	235 195
Fournisseurs et comptes rattachés	12	140 811	140 811
Autres dettes et comptes de régularisation	12/13	457 581	457 581
		0	0
Total Passif		1 174 591	1 049 474

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE au 31 décembre 2018

En milliers d'euros

		31/12/2018	31/12/2017
	Notes		
Chiffre d'affaires	21	608 041	588 240
Autres produits d'exploitation		19 306	25 277
Achats consommés		(505 588)	(488 407)
Charges de personnel		(64 268)	(53 278)
Autres charges d'exploitation		(3 297)	(3 201)
Impôts et taxes		(4 292)	(3 236)
Variations nettes des amortissements et des dépréciations		(9 707)	(13 522)
Résultat d'exploitation	15	40 195	51 875
Charges et produits financiers	16	(2 847)	(3 452)
Résultat courant des sociétés intégrées		37 547	48 423
Charges et produits exceptionnels	17	(939)	(1 032)
Impôt sur les bénéfices	10	(10 843)	(16 922)
Résultat net des entreprises Intégrées		25 765	30 470
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		(136)	(217)
Résultat net de l'ensemble consolidé		25 629	30 252
Intérêts minoritaires		(138)	(63)
Résultat net (part du groupe)		25 491	30 190

FINANCIERE PICHET

Comptes consolidés Exercice clos au 31 décembre 2018

ANNEXE

1. *Principes comptables*

Les comptes consolidés du groupe Financière PICHET sont établis conformément aux règles en vigueur en France, en particulier au règlement 99-02 du comité de la réglementation comptable, mis en conformité avec la directive n°2013/34/UE dite « directive comptable unique ».

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2018.

Règles et méthodes de consolidation

Les comptes des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidés suivant la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés suivantes ont été consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle compte tenu du contrôle conjoint exercé sur elles :

- ADVENTO, taux d'intégration 25%
- BORDEAUX- 62 RUE LUCIEN FAURE (LUF), taux d'intégration 50%
- BORDEAUX - 204 Cours du Médoc (204), taux d'intégration 50%
- HEMERA, taux d'intégration 49%
- FREPAT, taux d'intégration 50%
- CLOS DES ANTONINS, taux d'intégration 49%

Les créances et les dettes réciproques ainsi que les produits et les charges réciproques sont éliminés dans leur totalité.

L'élimination des profits et des pertes ainsi que des plus-values et moins-values est pratiquée à 100 % ou au pourcentage d'intégration dans le cas d'une intégration proportionnelle, puis répartie entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts minoritaires dans l'entreprise ayant réalisé le résultat.

Depuis 2005, des nouvelles règles comptables relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs (CRC règlement 04-06) sont mises en œuvre. Le Groupe a identifié des immobilisations décomposables au titre des actifs immobiliers détenus par les Sociétés 3 rue des Saussaies, EUROPI, GESTFAC, IMMO BUREAUX, IMMO HOTEL, IMMO COM, et IMMO TOURISME.

Pour ces entités, la méthode retenue est la méthode prospective.

Calcul du résultat à l'avancement

Depuis 2007, le Groupe a décidé de retenir la méthode préférentielle énumérée par le PCG, à savoir la méthode à l'avancement. Le chiffre d'affaires et la marge sont constatés sur les lots vendus au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'application de cette méthode repose sur des documents prévisionnels révisés périodiquement, permettant d'évaluer avec une sécurité suffisante la marge de l'opération.

Immobilisations incorporelles

- Écarts d'acquisition :

Les écarts d'acquisition ont été calculés à la date d'entrée des sociétés dans le périmètre du Groupe. Ils correspondent à la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part du Groupe dans la juste valeur des actifs et passifs acquis.

Conformément aux dispositions du règlement ANC 2015-07, applicable aux exercices ouverts à compter du 01/01/2016, le Groupe doit déterminer la durée d'utilisation, limitée ou non, de l'écart d'acquisition, et l'amortir sur cette durée si elle est limitée.

A chaque clôture des comptes, il convient également de déterminer s'il existe un indice montrant que l'écart d'acquisition a pu perdre de sa valeur. Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition est comparée à sa valeur actuelle. Si sa valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

Lorsque la durée d'utilisation de l'écart d'acquisition est non limitée, le test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur.

Toutefois, en application des mesures de première application prévue par le règlement 2015-07, le Groupe a décidé de continuer à amortir les écarts d'acquisition existant au 31/12/2015, sur les durées d'utilisation précédemment déterminées, comprises entre 4,5 et 25 ans. Il n'existe pas d'indice de perte de valeur sur ces écarts d'acquisition à la clôture.

- Fonds commerciaux :

Le poste comprend plusieurs éléments : deux fonds de commerce, un portefeuille de mandats de gestion ainsi que sept « Pas de porte ».

Conformément aux dispositions du règlement 2015-06, ces actifs sont présumés avoir une durée d'utilisation non limitée et sont donc non amortissables. Un test de dépréciation est alors réalisé au moins une fois par exercice, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur : la valeur nette comptable du fonds commercial est comparée à sa valeur actuelle. Si sa valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

Une évaluation de ces fonds a été réalisée sur la base de la valeur de marché de ces fonds, définie suivant les normes et coefficients habituels de la profession. A ce titre, aucune provision pour dépréciation n'est à constater.

Immobilisations corporelles

Tant sur le plan comptable qu'au plan fiscal, les amortissements sont calculés, sans considération de la valeur résiduelle, suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée réelle.

En l'absence de décomposition :

- constructions	20 ans
- agencements et aménagements des constructions	10 ans
- matériel et outillage	5 à 10 ans
- matériel de transport	3 à 5 ans
- matériel et mobilier de bureau	3 à 10 ans

Pour les biens faisant l'objet d'une approche par composants, nous retenons quatre composants :

- Gros Œuvre	25 ans à 70 ans
- Second Œuvre	15 ans à 30 ans
- Aménagement	7 ans à 20 ans
- Façade	20 ans à 30 ans

Immobilisations financières

Le poste « immobilisations financières » regroupe les titres de sociétés non consolidées, inscrits au bilan à leur coût d'acquisition et les autres immobilisations financières. Lorsque la valeur d'utilité des titres devient inférieure à leur coût d'acquisition, une provision pour dépréciation est comptabilisée. La valeur d'utilité est appréciée par référence à des critères (notamment la quote-part de situation nette et les perspectives de rentabilité) adaptés aux caractéristiques de chaque société.

Les autres immobilisations financières sont enregistrées à leur coût historique et font l'objet d'une provision pour dépréciation lorsque leur valeur de réalisation devient inférieure à leur coût historique.

Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôt sur les bénéfices figurant au compte de résultat comprend l'impôt à payer au titre de l'exercice par les sociétés fiscalement bénéficiaires après prise en compte du résultat de l'intégration fiscale liant les sociétés.

Les impôts différés sont calculés en appliquant les taux d'imposition votés à la date de la clôture de l'exercice qui seront en vigueur à la date à laquelle ces différences se reverseront.

Conformément au règlement 99-02 la société applique la conception dite « étendue » de détermination des impôts différés.

Engagements de retraite et assimilés

Les obligations du Groupe au titre des indemnités de départ à la retraite à verser aux salariés sont prises en charge dans le cadre du contrat FIDESSIA souscrit auprès du courtier EUROPEA.

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.

Les cotisations afférentes à ce contrat sont basées 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 : 35%
- Les tables de mortalité utilisées sont la table : 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 sociales : 40%
- V.A.P. des engagements à la clôture : 14 K€

Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice (soit 21.227).

- Résultat par action 2018 : 1.201 €
- Résultat par action 2017 : 1.422 €

Aucun instrument de dilution du capital n'a été émis.

Stocks et encours

- **Terrains** : la valeur brute des terrains en stock comprend le prix d'achat et les frais accessoires.
- **Encours** : les encours de promotions sont représentatifs de l'ensemble des frais directs engagés (études, terrains, travaux, frais financiers,...) par les affaires non encore réalisées à la clôture de l'exercice.
Les encours de travaux sont inscrits au prix de revient.
Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.
Les marges internes incluses dans les stocks et les travaux en cours ont été éliminées.

Provisions

Une provision est constituée dès lors qu'il existe une obligation (juridique ou implicite) à l'égard d'un tiers résultant d'événements passés, dont la mesure peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'elle se traduira par une sortie de ressources.

Si le montant ou l'échéance ne peuvent être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui constitue un engagement du Groupe, sauf dans le cadre des acquisitions où les passifs éventuels sont comptabilisés au bilan consolidé.

2. Périmètre de consolidation

Depuis 2007, la société tête de groupe consolidante est la SAS FINANCIERE PICHET - 3 rue des Saussaies – 75008 PARIS – RCS 501 418 495.

Cette société a un capital de 504.204.931 €.

Depuis 2008, l'intégration fiscale se situe au niveau de la société FINANCIERE PICHET.

Les comptes consolidés regroupent les états financiers de la société FINANCIERE PICHET et des 340 sociétés filiales dont vous trouverez en Annexe 1 pour chacune les informations suivantes :

- ✓ Pourcentage de Contrôle de la société consolidante
- ✓ Méthode de consolidation (IG intégration Globale, IP intégration proportionnelle)

3. Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)

Analyse par nature :

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Ecart d'acquisition	3 932	3 932
Frais d'établissement		
Concessions, brevets	33 217	25 931
Fonds commercial	2 929	2 989
Avances & acomptes / Immos en cours	4 622	2 482
Total valeurs brutes	44 700	35 334
Amortissements et provisions cumulés	(20 505)	(15 352)
Valeurs nettes	24 195	19 982

Le Fonds commercial est composé de 2 fonds de commerce préexistants (352 K€), du portefeuille des mandats Lonsdale (2.283 K€), ainsi que de plusieurs droits au bail (293 K€).

Ces actifs ne sont pas dépréciés.

Variations au cours de l'exercice :

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2018	35 334	(15 352)	19 982
Acquisitions	9 713	0	9 713
Cessions	(348)	114	(234)
Dotations aux amortissements et provisions		(5 266)	(5 266)
Reprise de provision			0
Montant au 31 décembre 2018	44 700	(20 505)	24 195

4. Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)

Analyse par nature :

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Terrains	45 826	44 487
Constructions	130 467	102 145
Installations techniques	3 293	3 048
Autres immobilisations corporelles	15 438	11 428
Immobilisations en cours	35 289	36 485
Avances & acomptes	200	237
Total valeurs brutes	230 512	197 827
Amortissements/dépréciations	(42 627)	(36 144)
Valeurs nettes	187 885	161 683

Variations au cours de l'exercice :

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2018	197 827	(36 144)	161 683
Acquisitions	21 429		21 429
Acquisitions (crédit bail)	881		881
Cessions	(2 412)	697	(1 716)
Reclassements de stock vers immobilisations	12 787		12 788
Dotations aux amortissements et provisions		(7 180)	(7 180)
Montant au 31 décembre 2018	230 512	(42 627)	187 885

La valeur brute de 230.512 K€ comprend les immobilisations du Château des Carmes Haut-Brion pour 45.983 K€ (2017 : 45.582 K€) et les investissements réalisés par la « FONCIERE PICHET » et ses filiales pour un montant de 172.050 K€ (2017 : 143.878 K€).

Montant des coûts d'emprunts incorporés dans le coût des actifs immobilisés durant l'exercice : 165 K€.

5. Crédit-bail (en milliers d'euros)

Les immobilisations faisant l'objet d'un contrat de location financière ayant pour effet de transférer au Groupe les avantages et les risques inhérents à la propriété sont comptabilisées à l'actif en immobilisations. Ces immobilisations sont amorties suivant la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation estimée.

CABINET LASSUS & ASSOCIES

82 AVENUE DE TIVOLI - C.S. 20036 - 33491 LE BOUSCAT CEDEX

TEL : +33(0)5 56 02 08 18 - FAX +33(0)5 56 08 05 29

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES - SOCIETE INSCRITE SUR LA LISTE
NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHEE A LA CRCC DE BORDEAUX

CAPITAL DE 38 112,25 EUROS - RCS BORDEAUX 348 440 644

MAZARS & ASSOCIES

SIEGE SOCIAL : 81, QUAI DE PALUDATE - 33800 BORDEAUX

TEL : +33 (0)5 57 54 31 31 - FAX : +33 (0)5 57 54 31 30

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE DE COMMISSARIAT AUX COMPTES - SOCIETE INSCRITE SUR LA LISTE
NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHEE A LA CRCC DE BORDEAUX

CAPITAL DE 1 000 000 EUROS - RCS BORDEAUX 435 055 850

FINANCIERE PICHET

Société par actions simplifiée au capital de 504 204 931 €

Siège social : 3 rue des Saussaies 75008 PARIS

RCS PARIS 501 418 495

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2018

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée générale de la société FINANCIERE PICHET,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FINANCIERE PICHET relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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 consolidés de l'exercice.

- Les paragraphes « Calcul du résultat à l'avancement » et « Stocks et encours » de la note 1 « Principes comptables », ainsi que la note 7 « Stocks et créances d'exploitation » de l'annexe aux comptes consolidés exposent les règles et méthodes comptables relative à l'évaluation et à la comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des programmes immobiliers, ainsi que des stocks et des créances d'exploitation.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous avons vérifié le caractère approprié des règles et méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives utilisées pour l'arrêté des comptes, nous avons également revu, sur la base des éléments disponibles à ce jour, les données et les hypothèses utilisées, l'approche retenue ainsi que les calculs effectués 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.

- Votre groupe constitue des provisions pour couvrir ses risques, tel que décrit dans le paragraphe « Provisions » de la note 1 « Principes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, notre appréciation des provisions s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place par les sociétés du groupe pour identifier et procéder aux estimations des risques ainsi que sur l'examen des dossiers significatifs recensés. Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

FINANCIERE PICHET

Comptes Consolidés

*Exercice clos le
31 décembre 2018*

Vérfications spéclifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du Conseil d'Administration.

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

FINANCIERE PICHET

Comptes Consolidés

*Exercice clos le
31 décembre 2018*

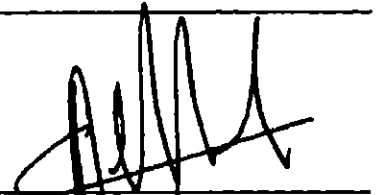
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait au Bouscat et à Bordeaux, le 11 juin 2019

Les commissaires aux comptes

**CABINET LASSUS &
ASSOCIES**

MICHEL DELBAST



MAZARS & ASSOCIES

ALAIN CHAVANCE



FINANCIERE PICHET

Comptes consolidés Exercice clos au 31 décembre 2018

Sommaire	Pages
BILAN CONSOLIDE au 31 décembre 2018.....	2
BILAN CONSOLIDE au 31 décembre 2018.....	3
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE au 31 décembre 2018.....	4
ANNEXE.....	5
1. Principes comptables.....	5
Règles et méthodes de consolidation.....	5
Immobilisations incorporelles.....	6
Immobilisations corporelles.....	7
Immobilisations financières.....	7
Impôts sur les bénéfices.....	7
Engagements de retraite et assimilés.....	7
Résultat par action.....	8
Stocks et encours.....	8
Provisions.....	8
2. Périmètre de consolidation.....	9
4. Immobilisations corporelles (en milliers d'euros).....	10
5. Crédit-bail (en milliers d'euros).....	10
6. Immobilisations financières (en milliers d'euros).....	12
7. Stocks et créances d'exploitation (en milliers d'euros).....	12
8. Capitaux propres (en milliers d'euros).....	13
9. Provisions pour risques et charges (en milliers d'euros).....	13
10. Impôts sur les bénéfices (en milliers d'euros).....	14
11. Dettes financières (en milliers d'euros).....	15
12. Dettes fournisseurs et autres dettes (en milliers d'euros).....	16
13. Charges et Produits Constatés d'Avance (en milliers d'euros).....	16
14. Fonds mandants (en milliers d'euros).....	17
15. Résultat d'Exploitation (en milliers d'euros).....	17
16. Résultat financier (en milliers d'euros).....	18
17. Résultat exceptionnel (en milliers d'euros).....	18
18. Passage du résultat social au résultat consolidé (en milliers d'euros).....	19
19. Tableau des flux de trésorerie (en milliers d'euros).....	20
20. Engagements hors bilan (en milliers d'euros).....	21
21. Information sectorielle (en milliers d'euros).....	21
22. Effectifs du Groupe.....	22
23. Transaction avec les parties liées (décret 2009-267).....	22
24. Honoraires des commissaires aux comptes.....	22
25. Événements postérieurs à la clôture.....	22

BILAN CONSOLIDE au 31 décembre 2018

ACTIF

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2018		31/12/2017	
		Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles	3	40 767	(18 320)	22 447	18 098
Ecart d'acquisition	3	3 932	(2 185)	1 748	1 884
Immobilisations corporelles	4/5	230 512	(42 627)	187 885	181 683
Immobilisations financières	6	1 658	(15)	1 641	1 678
Titres mis en équivalence				0	0
Total Actif immobilisé		276 868	(63 148)	213 721	183 343
Stocks et en-cours	7	248 114	(3 701)	244 414	240 828
Clients et comptes rattachés	7	509 571	(1 229)	508 342	441 344
Autres créances et comptes de régularisation	7/13	113 070	(224)	112 846	89 865
Valeurs mobilières de placement	19			0	0
Disponibilités	19	95 268	0	95 268	94 094
Total Actif		1 242 891	(68 300)	1 174 591	1 049 474

BILAN CONSOLIDE au 31 décembre 2018

PASSIF

En milliers d'euros

		31/12/2018	31/12/2017
		Valeurs nettes	Valeurs nettes
	Notes		
Capital		504 205	504 205
Primes liées au capital		358	358
Ecart de réévaluation		0	(0)
Réserves		(304 862)	(330 751)
Réserves de conversion groupe		0	0
Résultat de l'exercice		25 491	30 190
Autres		0	0
Total Capitaux Propres	8	225 492	204 002
Intérêts hors groupe		217	78
Autres fonds propres		(0)	2
Provisions	9	9 333	11 608
Emprunts et dettes financières	11	239 736	235 195
Fournisseurs et comptes rattachés	12	155 476	140 611
Autres dettes et comptes de régularisation	12/13	623 336	457 581
		0	0
Total Passif		1 174 891	1 049 474

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE au 31 décembre 2018

En milliers d'euros

		31/12/2018	31/12/2017
	Notes		
Chiffre d'affaires	21	608 041	588 240
Autres produits d'exploitation		19 306	25 277
Achats consommés		(505 588)	(488 407)
Charges de personnel		(64 268)	(53 278)
Autres charges d'exploitation		(3 297)	(3 201)
Impôts et taxes		(4 292)	(3 236)
Variations nettes des amortissements et des dépréciations		(9 707)	(13 522)
Résultat d'exploitation	15	40 195	51 875
Charges et produits financiers	16	(2 647)	(3 452)
Résultat courant des sociétés intégrées		37 547	48 423
Charges et produits exceptionnels	17	(939)	(1 032)
Impôt sur les bénéfices	10	(10 843)	(18 922)
Résultat net des entreprises intégrées		25 765	30 470
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		(136)	(217)
Résultat net de l'ensemble consolidé		25 629	30 252
Intérêts minoritaires		(138)	(63)
Résultat net (part du groupe)		25 491	30 190

FINANCIERE PICHET

Comptes consolidés Exercice clos au 31 décembre 2018

ANNEXE

1. *Principes comptables*

Les comptes consolidés du groupe Financière PICHET sont établis conformément aux règles en vigueur en France, en particulier au règlement 99-02 du comité de la réglementation comptable, mis en conformité avec la directive n°2013/34/UE dite « directive comptable unique ».

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2018.

Règles et méthodes de consolidation

Les comptes des sociétés dans lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif sont consolidés suivant la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés suivantes ont été consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle compte tenu du contrôle conjoint exercé sur elles :

- ADVENTO, taux d'intégration 25%
- BORDEAUX- 62 RUE LUCIEN FAURE (LUF), taux d'intégration 50%
- BORDEAUX - 204 Cours du Médoc (204), taux d'intégration 50%
- HEMERA, taux d'intégration 49%
- FREPAT, taux d'intégration 50%
- CLOS DES ANTONINS, taux d'intégration 49%

Les créances et les dettes réciproques ainsi que les produits et les charges réciproques sont éliminés dans leur totalité.

L'élimination des profits et des pertes ainsi que des plus-values et moins-values est pratiquée à 100 % ou au pourcentage d'intégration dans le cas d'une intégration proportionnelle, puis répartie entre les Intérêts de l'entreprise consolidante et les Intérêts minoritaires dans l'entreprise ayant réalisé le résultat.

Depuis 2005, des nouvelles règles comptables relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs (CRC règlement 04-06) sont mises en œuvre. Le Groupe a identifié des Immobilisations décomposables au titre des actifs immobiliers détenus par les Sociétés 3 rue des Saussaies, EUROPI, GESTFAC, IMMO BUREAUX, IMMO HOTEL, IMMO COM, et IMMO TOURISME.

Pour ces entités, la méthode retenue est la méthode prospective.

Calcul du résultat à l'avancement

Depuis 2007, le Groupe a décidé de retenir la méthode préférentielle énumérée par le PCG, à savoir la méthode à l'avancement. Le chiffre d'affaires et la marge sont constatés sur les lots vendus au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'application de cette méthode repose sur des documents prévisionnels révisés périodiquement, permettant d'évaluer avec une sécurité suffisante la marge de l'opération.

Immobilisations incorporelles

- Écarts d'acquisition :

Les écarts d'acquisition ont été calculés à la date d'entrée des sociétés dans le périmètre du Groupe. Ils correspondent à la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part du Groupe dans la juste valeur des actifs et passifs acquis.

Conformément aux dispositions du règlement ANC 2015-07, applicable aux exercices ouverts à compter du 01/01/2016, le Groupe doit déterminer la durée d'utilisation, limitée ou non, de l'écart d'acquisition, et l'amortir sur cette durée si elle est limitée.

A chaque clôture des comptes, il convient également de déterminer s'il existe un indice montrant que l'écart d'acquisition a pu perdre de sa valeur. Lorsqu'il existe un indice de perte de valeur, un test de dépréciation est effectué : la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition est comparée à sa valeur actuelle. Si sa valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

Lorsque la durée d'utilisation de l'écart d'acquisition est non limitée, le test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur.

Toutefois, en application des mesures de première application prévue par le règlement 2015-07, le Groupe a décidé de continuer à amortir les écarts d'acquisition existant au 31/12/2015, sur les durées d'utilisation précédemment déterminées, comprises entre 4,5 et 25 ans. Il n'existe pas d'indice de perte de valeur sur ces écarts d'acquisition à la clôture.

- Fonds commerciaux :

Le poste comprend plusieurs éléments : deux fonds de commerce, un portefeuille de mandats de gestion ainsi que sept « Pas de porte ».

Conformément aux dispositions du règlement 2015-06, ces actifs sont présumés avoir une durée d'utilisation non limitée et sont donc non amortissables. Un test de dépréciation est alors réalisé au moins une fois par exercice, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur : la valeur nette comptable du fonds commercial est comparée à sa valeur actuelle. Si sa valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

Une évaluation de ces fonds a été réalisée sur la base de la valeur de marché de ces fonds, définie suivant les normes et coefficients habituels de la profession. A ce titre, aucune provision pour dépréciation n'est à constater.

Immobilisations corporelles

Tant sur le plan comptable qu'au plan fiscal, les amortissements sont calculés, sans considération de la valeur résiduelle, suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée réelle.

En l'absence de décomposition :

- constructions	20 ans
- agencements et aménagements des constructions	10 ans
- matériel et outillage	5 à 10 ans
- matériel de transport	3 à 5 ans
- matériel et mobilier de bureau	3 à 10 ans

Pour les biens faisant l'objet d'une approche par composants, nous retenons quatre composants :

- Gros Œuvre	25 ans à 70 ans
- Second Œuvre	15 ans à 30 ans
- Aménagement	7 ans à 20 ans
- Façade	20 ans à 30 ans

Immobilisations financières

Le poste « immobilisations financières » regroupe les titres de sociétés non consolidées, inscrits au bilan à leur coût d'acquisition et les autres immobilisations financières. Lorsque la valeur d'utilité des titres devient inférieure à leur coût d'acquisition, une provision pour dépréciation est comptabilisée. La valeur d'utilité est appréciée par référence à des critères (notamment la quote-part de situation nette et les perspectives de rentabilité) adaptés aux caractéristiques de chaque société.

Les autres immobilisations financières sont enregistrées à leur coût historique et font l'objet d'une provision pour dépréciation lorsque leur valeur de réalisation devient inférieure à leur coût historique.

Impôts sur les bénéfices

La charge d'impôt sur les bénéfices figurant au compte de résultat comprend l'impôt à payer au titre de l'exercice par les sociétés fiscalement bénéficiaires après prise en compte du résultat de l'intégration fiscale liant les sociétés.

Les impôts différés sont calculés en appliquant les taux d'imposition votés à la date de la clôture de l'exercice qui seront en vigueur à la date à laquelle ces différences se reverseront. Conformément au règlement 99-02 la société applique la conception dite « étendue » de détermination des impôts différés.

Engagements de retraite et assimilés

Les obligations du Groupe au titre des indemnités de départ à la retraite à verser aux salariés sont prises en charge dans le cadre du contrat FIDESSIA souscrit auprès du courtier EUROPEA.

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.

Les cotisations afférentes à ce contrat sont basées 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 : 35%
- Les tables de mortalité utilisées sont la table : 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 sociales : 40%
- V.A.P. des engagements à la clôture : 14 K€

Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice (soit 21.227).

- Résultat par action 2018 : 1.201 €
- Résultat par action 2017 : 1.422 €

Aucun instrument de dilution du capital n'a été émis.

Stocks et encours

- **Terrains** : la valeur brute des terrains en stock comprend le prix d'achat et les frais accessoires.
- **Encours** : les encours de promotions sont représentatifs de l'ensemble des frais directs engagés (études, terrains, travaux, frais financiers,...) par les affaires non encore réalisées à la clôture de l'exercice.
Les encours de travaux sont inscrits au prix de revient.
Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.
Les marges internes incluses dans les stocks et les travaux en cours ont été éliminées.

Provisions

Une provision est constituée dès lors qu'il existe une obligation (juridique ou implicite) à l'égard d'un tiers résultant d'événements passés, dont la mesure peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'elle se traduira par une sortie de ressources.

Si le montant ou l'échéance ne peuvent être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui constitue un engagement du Groupe, sauf dans le cadre des acquisitions où les passifs éventuels sont comptabilisés au bilan consolidé.

2. Périmètre de consolidation

Depuis 2007, la société tête de groupe consolidante est la SAS FINANCIERE PICHET - 3 rue des Saussaies – 75008 PARIS – RCS 501 418 495.

Cette société a un capital de 504.204.931 €.

Depuis 2008, l'intégration fiscale se situe au niveau de la société FINANCIERE PICHET.

Les comptes consolidés regroupent les états financiers de la société FINANCIERE PICHET et des 340 sociétés filiales dont vous trouverez en Annexe 1 pour chacune les informations suivantes :

- ✓ Pourcentage de Contrôle de la société consolidante
- ✓ Méthode de consolidation (IG Intégration Globale, IP intégration proportionnelle)

3. Immobilisations Incorporelles (en milliers d'euros)

Analyse par nature :

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Ecart d'acquisition	3 932	3 932
Frais d'établissement		
Concessions, brevets	33 217	25 931
Fonds commercial	2 929	2 989
Avances & acomptes / Immos en cours	4 622	2 482
Total valeurs brutes	44 700	35 334
Amortissements et provisions cumulés	(20 505)	(15 352)
Valeurs nettes	24 195	19 982

Le Fonds commercial est composé de 2 fonds de commerce préexistants (352 K€), du portefeuille des mandats Lonsdale (2.283 K€), ainsi que de plusieurs droits au bail (293 K€).

Ces actifs ne sont pas dépréciés.

Variations au cours de l'exercice :

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2018	35 334	(15 352)	19 982
Acquisitions	9 713	0	9 713
Cessions	(348)	114	(234)
Dotations aux amortissements et provisions		(5 268)	(5 268)
Reprise de provision			0
Montant au 31 décembre 2018	44 700	(20 505)	24 195

4. Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)

Analyse par nature :

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Terrains	45 826	44 487
Constructions	130 467	102 145
Installations techniques	3 293	3 048
Autres Immobilisations corporelles	15 438	11 426
Immobilisations en cours	35 289	36 485
Avances & acomptes	200	237
Total valeurs brutes	230 512	197 827
Amortissements/dépréciations	(42 627)	(36 144)
Valeurs nettes	187 885	161 683

Variations au cours de l'exercice :

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2018	197 827	(36 144)	161 683
Acquisitions	21 429		21 429
Acquisitions (crédit bail)	881		881
Cessions	(2 412)	697	(1 716)
Reclassements de stock vers Immobilisations	12 787		12 788
Dotations aux amortissements et provisions		(7 180)	(7 180)
Montant au 31 décembre 2018	230 512	(42 627)	187 885

La valeur brute de 230.512 K€ comprend les Immobilisations du Château des Carmes Haut-Brion pour 45.983 K€ (2017 : 45.582 K€) et les Investissements réalisés par la « FONCIERE PICHET » et ses filiales pour un montant de 172.050 K€ (2017 : 143.878 K€).

Montant des coûts d'emprunts incorporés dans le coût des actifs Immobilisés durant l'exercice : 165 K€.

5. Crédit-bail (en milliers d'euros)

Les Immobilisations faisant l'objet d'un contrat de location financière ayant pour effet de transférer au Groupe les avantages et les risques inhérents à la propriété sont comptabilisées à l'actif en immobilisations. Ces Immobilisations sont amorties suivant la méthode linéaire en fonction de la durée d'utilisation estimée.

Le Groupe a décidé de retraiter les contrats de location financière significatifs (supérieurs à 250 K€).

Au 30 décembre 2009, le Groupe a réalisé deux opérations de lease-back Immobilières concernant l'hôtel et le restaurant du Teich dont les prix de vente HT étaient respectivement de 1.780 K€ et 420 K€. Ces opérations ont été retraitées dans les comptes consolidés :

L'ensemble Immobilier du Teich composé d'un hôtel et d'un restaurant a une valeur brute en immobilisations de 2.798 K€ (soit 82 K€ de terrains et 2.716 K€ de constructions). Ces Immobilisations sont amorties en linéaire pour un montant de 1.190 K€ au 31 décembre 2018, dont 115 K€ dotés sur l'exercice. En contrepartie, un emprunt a été comptabilisé pour 2.200 K€ remboursable sur 15 ans à compter du 1^{er} janvier 2010 (solde au 31/12/2018 : 1.040 K€). En janvier 2019, le Groupe a procédé à la levée d'option anticipée de ce crédit-bail, entraînant le reclassement de la dette à court terme.

Le 17 juillet 2014, le Groupe a pris en crédit-bail un Immeuble à usage essentiel de bureaux situé 3 rue des Saussaies, 75008 Paris. Ce contrat est retraité dans les comptes consolidés :

L'ensemble immobilier a une valeur brute Immobilisée de 21.000 K€ (soit 8.224 K€ de terrains et 12.776 K€ de constructions). Ces Immobilisations sont amorties en linéaire pour un montant de 1.942 K€ au 31 décembre 2018, dont 472 K€ dotés sur l'exercice. En contrepartie, un emprunt a été comptabilisé pour 21.000 K€ remboursable sur 15 ans à compter du 17 juillet 2014 (solde au 31/12/2018 : 17.815 K€).

En ce qui concerne les autres Immobilisations corporelles, sont également retraités :

- des contrats de location de bureaux pour une valeur Immobilisée de 319 K€, amortis à hauteur de 7 K€ au 31/12/2018, et avec un emprunt résiduel de 316 K€,
- des contrats de location de matériel informatique pour une valeur de 2.730 K€, amortis à hauteur de 1.309 K€ au 31/12/2018, et dont l'emprunt résiduel s'élève à 1.393 K€.

Les contrats de location financière portant sur des biens incorporels (pour l'essentiel, développements spécifiques) sont également retraités.

Ces actifs incorporels ont, au 31/12/2018, une valeur brute de 2.818 K€ et sont totalement amortis. En contrepartie, des emprunts ont été comptabilisés pour une valeur globale initiale de 2.818 K€, entièrement remboursés au 31/12/2018.

Au compte de résultat, les redevances de location financière sont annulées et l'amortissement économique des actifs corporels et incorporels ainsi que les intérêts d'emprunts sont constatés.

Loyers futurs	31 décembre 2018	31 décembre 2017
A moins d'un an	1 858	1 974
De 1 à 5 ans	6 465	6 973
Au-delà de 5 ans	14 794	16 484
Total des loyers (1)	23 117	25 431

(1) Loyers relatifs à des immobilisations corporelles

6. Immobilisations financières (en milliers d'euros)

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Titres de Participation	8	8
Autres titres Immobilisés	55	554
Autres Immobilisations financières	1 593	1 631
Total valeurs brutes	1 656	2 193
Provisions pour dépréciation	(15)	(515)
Valeurs nettes	1 641	1 678

Les titres de participation sont constitués d'une participation de 10% dans la société Financimo (8 K€).

Les autres titres immobilisés d'un montant de 55 k€ sont dépréciés à hauteur de 15 k€.

Les autres immobilisations financières comprennent des dépôts et cautionnements (669 K€) ainsi que l'avance preneur consentie dans le cadre du crédit-bail des bureaux de Paris (924 K€).

7. Stocks et créances d'exploitation (en milliers d'euros)

Les stocks et encours d'un montant brut de 248.114 K€ au 31 décembre 2018 sont composés de 242.761 K€ de travaux en cours liés directement aux opérations de promotion immobilière.

Dépréciation des stocks : La provision pour dépréciation des stocks (3.701 K€) se décompose de la façon suivante :

> Provision sur stock Promotion :	3.653 K€
> Provision sur stock Viticole :	48 K€

Montant des coûts d'emprunts incorporés dans le coût des stocks durant l'exercice : 4 899 K€

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale et une dépréciation spécifique est constituée lorsqu'une perte probable apparaît.

L'intégralité des créances d'exploitation sont à moins d'un an à l'exception du poste clients douteux qui s'élève à 1.824 K€.

Les autres créances d'exploitation hors impôts différés actifs (en valeur brute, 113.019 K€ au 31/12/2018 et 90.053 K€ au 31/12/2017) comprennent principalement au 31/12/2018 les créances fiscales hors IS (61.139 K€) et les fonds mandants (28.686 K€).

8. Capitaux propres (en milliers d'euros)

Tableau de variation des capitaux propres consolidés (part du groupe)	Capital	Primes	Réserve légale	Autres réserves	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total capitaux propres
<u>Situation au 31/12/2016</u>	<u>504.205</u>	<u>358</u>	<u>7.018</u>	<u>87.165</u>	<u>(442.919)</u>	<u>20.000</u>	<u>175.826</u>
Affectation résultat N-1			500	7.504	9.995	(20.000)	(2.000)
Résultat période						30.190	30.190
Autres mouvements					(14)		(14)
<u>Situation au 31/12/2017</u>	<u>504.205</u>	<u>358</u>	<u>7.518</u>	<u>94.669</u>	<u>(432.938)</u>	<u>30.190</u>	<u>204.002</u>
Affectation résultat N-1			800	10.558	14.832	(30.190)	(4.000)
Résultat période						25.491	25.491
Autres mouvements				632	(633)		(1)
<u>Situation au 31/12/2018</u>	<u>504.205</u>	<u>358</u>	<u>8.318</u>	<u>105.859</u>	<u>(418.739)</u>	<u>25.491</u>	<u>225.492</u>

9. Provisions pour risques et charges (en milliers d'euros)

Les provisions pour risques et charges Incluent en particulier :

- des provisions pour risques de non couverture d'assurances à hauteur de 85 K€.
- des risques sociaux pour 590 K€
- des provisions liées à divers litiges juridiques pour 6 794 K€
- des provisions SAV pour 1 864 K€

Il n'existe aucun litige significatif qui n'aurait pas donné lieu à la constatation d'une provision dans les comptes consolidés.

10. Impôts sur les bénéfices (en milliers d'euros)

Analyse de la charge d'impôt société

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Impôt Société Exigible	12.480	13 485
Impôt différé	(1.637)	3 437
Total	10.843	16 922

Analyse des Impôts différés au bilan par nature de différences temporaires

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
DIFFERENCES TEMPORAIRES		
ACTIVES		
Organic et Effort Construction		
Provisions non déductibles		
Profits sur stocks	51	39
Frais d'acquisition		
Total	51	39
PASSIVES		
Organic, construction, provisions ND	242	117
Frais d'acquisition	22	18
Amortissements reconstitués	93	113
Profits sur stocks	82	854
Passage à la méthode à l'avancement	(13.725)	(16 454)
Cessions Internes	1.411	1 783
Retraitement Crédit-Bail	(476)	(393)
Ecart d'évaluation	(1.375)	(1 057)
Autres	(220)	(48)
Total	(13.946)	(15.067)
TOTAL :	(13.895)	(15.028)

Les impôts différés sont nettés au niveau des entités fiscales.

L'écart entre le taux d'imposition réel et le taux d'imposition théorique s'analyse ainsi :

(en milliers d'euros)	31 décembre 2018	
Résultat net de l'ensemble consolidé	25.491	
Charge d'impôts sur les bénéfices	10.843	
Résultat consolidé avant Impôts	36.334	
Charge d'impôt théorique 34,43%	(12.510)	34,43%
Différences fiscales permanentes	(200)	
Incidence amortissement des écarts d'acquisition	(47)	
QP dividendes 1%	(94)	
Retraitement fiscal sur résultats à l'avancement	(42)	
Abattement CSB et base à 28%	53	
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	128	
Impact CICE de l'année	437	
Régularisations Impôt années antérieures	447	
Report variable (1)	995	
Autres	(10)	
Charge d'impôt comptabilisée	(10.843)	29,84%

(1) La Loi de Finances pour 2018 a prévu une réduction progressive du taux de l'Impôt Sociéte, celui-ci devant diminuer, contributions incluses, de 34.43% en 2018 à 25.825% en 2022. Les bases d'impôts différés du Groupe à la clôture ont donc été recalculées en fonction du taux qui leur sera applicable dans le futur, ce qui se traduit par un produit d'impôt de 995 k€.

11. Dettes financières (en milliers d'euros)

Analyse par nature

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Emprunts auprès des établissements de crédit	237 713	212 470
Emprunts et dettes financières diverses	22 022	22 725
Total	259 735	235 195

Variation des emprunts auprès des établissements de crédit et des dettes financières diverses au cours de l'exercice

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Montant au 1 ^{er} janvier	235.195	190.396
Variation des découverts bancaires	(794)	2.007
Souscription de nouveaux emprunts bancaires	27.155	42.563
Remboursements d'emprunts	(13.588)	(9.946)
Variation crédits corporate		
Variation crédits accompagnement	12.534	10.488
Variation dettes financières diverses (1)	(767)	(312)
Montant au 31 décembre	259.735	235.195

(1) Dont variation des dettes relatives aux contrats de location-financement = -767 K€, incluant 1.648 K€ remboursés sur la période et 881 K€ de nouveaux emprunts

Echéances des dettes financières

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Moins d'un an	121 245	108 857
Plus d'un an, moins de cinq ans	44 054	36 497
Plus de cinq ans	94 436	89 841
Total	259 735	235 195

12. Dettes fournisseurs et autres dettes (en milliers d'euros)

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élevaient à 156.476 K€ à la clôture de l'exercice et se composent de dettes fournisseurs pour 59.769 K€ et de factures non parvenues pour 96.706 K€

Les autres dettes présentent un total de 523.338 K€ à la clôture de l'exercice. Elles comprennent notamment des produits constatés d'avance pour 341.300 K€ et des impôts différés passifs pour 13.946 K€.

Toutes les dettes non financières ont des échéances inférieures à un an, à l'exception des impôts différés passifs (13.946 K€) et des subventions reclassées en bas de bilan (291 K€).

13. Charges et Produits Constatés d'Avance (en milliers d'euros)

Les charges constatées d'avance incluses dans le poste *Autres créances et comptes de régularisation* s'élevaient à 1.880 K€.

Les produits constatés d'avance inclus dans le poste *Autres dettes et comptes de régularisation* s'élevaient à 341.300 K€, et correspondent pour 338.530 K€ au chiffre d'affaires des lots vendus mais non livrés pour la quote-part non retenue pour l'avancement. Le solde de 2.769 K€ inclut en particulier les profits sur stocks comptabilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2018 pour un montant de 412 K€.

14. Fonds mandants (en milliers d'euros)

L'activité de gestion immobilière occasionne la détention de fonds appartenant aux mandants. En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants au travers de comptes spécifiques : les fonds mandants sont inscrits à l'actif sous la ligne *Autres créances et comptes de régularisation* (28.686 K€) et au passif dans le poste *Autres dettes et comptes de régularisation* pour le même montant.

15. Résultat d'Exploitation (en milliers d'euros)

Le chiffre d'affaires et les autres produits d'exploitation s'élevaient à 627.347 K€.

Les charges d'exploitation d'un montant de 587.152 K€ comprennent les charges détaillées ci-dessous :

Les charges de personnel d'un montant de 64.268 K€ se décomposent entre les salaires bruts (46.285 K€) et les charges sociales (17.983 K€). L'augmentation du poste de 10.990 K€ (+21%) par rapport à l'exercice précédent s'explique principalement par la progression de l'effectif qui est liée à l'accroissement des activités du groupe.

Les variations des amortissements et dépréciations d'exploitation nettes des reprises représentent une charge de 9.707 K€, à comparer avec une charge nette de 13.522 K€ en 2018.

Les reprises d'exploitation (8.255 K€ en 2018 et 5.107 K€ en 2017) comprennent les reprises des provisions pour risques pour 6.821 K€ (2017 : 4.681 K€) et les reprises de provisions pour dépréciation des actifs circulants pour 1.434 K€ (2017 : 426 K€).

Les dotations d'exploitation (17.962 K€ en 2018 et 18.629 K€ en 2017) se répartissent entre les dotations aux amortissements pour 12.337 K€ (en augmentation de 2.586 K€ par rapport à 2017) et les dotations aux provisions pour 5.625 K€ (2017 : 8.879 K€, soit une diminution de 3.254 K€). Les dotations aux provisions sur actifs circulants diminuent de 1.656 K€ et celles aux provisions pour risques de 1.598 K€. Ces diminutions s'expliquent par la diminution des risques.

Les autres produits d'exploitation (19.306 K€) diminuent de 5.971 K€ par rapport à 2017. Cette diminution provient essentiellement du poste « Production immobilisée » qui en 2017, a constaté la livraison du centre commercial Espace les Océanides.

16. Résultat financier (en milliers d'euros)

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Charges d'intérêts sur emprunt	(2.964)	(2.719)
Autres charges financières	(400)	(509)
Dotation aux provisions pour dépréciation des actifs financiers		(500)
Revenus des actifs financiers	176	248
Autres produits financiers	41	29
Reprises de provisions pour dépréciation des actifs financiers	500	
Résultat financier	(2.647)	(3.452)

17. Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Produits exceptionnels sur opération de gestion	322	295
Charges exceptionnelles sur opérations gestion	(860)	(934)
Résultat de cession d'éléments d'actifs	(572)	(442)
Autres	171	49
Résultat exceptionnel	(939)	(1.032)

18. Passage du résultat social au résultat consolidé (en milliers d'euros)

	31 décembre 2018	31 décembre 2017
Résultat social sommé	83 648	57 791
<u>Retraitements</u>		
Dividendes Intra-groupe	(61 186)	(35 710)
Variation profit sur marge s/stock	2 181	(785)
Variation impôt différé	1 659	(3 437)
Impact Méthode Avancement	(4 930)	16 634
Amortissement écart d'acquisition	(136)	(217)
Crédit Bail Immobilier	354	328
Location financière autres	(24)	(129)
Marges Internes sur lots immobiliers (IMC)	(284)	(1 080)
Neutralisation autres cessions internes	20	(4 547)
Neutralisation provisions Internes	3 125	1 270
Neutralisation opérations de restructuration interne	373	960
Amortissements et sorties écart éval. FON	(604)	(872)
Etalement des loyers	555	
Régularisation impôt années antérieures	837	
Autres	40	48
Résultat consolidé	25 629	30 252
donl		
Groupe	25 491	30 190
Intérêts minoritaires	138	63

19. Tableau des flux de trésorerie (en milliers d'euros)

	31/12/2018	31/12/2017
Résultat net total des sociétés consolidées	25 629	30 252
Élimination des amortissements et provisions	9 471	11 697
Élimination de la variation des impôts différés	- 1 637	3 437
Élimination des plus ou moins values de cession	824	411
Total marge brute d'autofinancement	34 287	45 798
Variation des stocks liée à l'activité	- 15 416	- 20 028
Variation des créances liées à l'activité	- 90 201	- 158 276
Variation des dettes liées à l'activité	83 441	154 227
Flux net généré par (affecté à) l'activité	12 111	21 720
Acquisition d'immobilisations	- 31 214	- 35 477
Cession d'immobilisations	1 738	2 467
Incidence des variations de périmètre	- 1 124	25
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	- 30 600	- 32 986
Dividendes versés par la société mère	- 4 000	- 2 000
Dividendes versés aux minoritaires	3	57
Emissions d'emprunts	27 155	42 563
Remboursements d'emprunts	- 15 236	- 11 462
Variation nette des concours bancaires	12 592	10 412
Flux net provenant du (affecté au) financement	20 515	39 569
Variation de trésorerie	2 025	28 303
Trésorerie d'ouverture	85 231	56 927
Trésorerie de clôture	87 256	85 231

La trésorerie dont la variation est expliquée s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2018	31/12/2017
Disponibilités et valeurs mobilières	95 268	94 095
Concours bancaires courants compris dans les dettes financières	(8 012)	(8 864)
Total	87 258	85 231

20. Engagements hors bilan (en milliers d'euros)

▪ Engagements donnés

➤ Hypothèques ou promesses d'hypothèques	464.116 K€
➤ Nantissements Parts Sociales	9.350 K€
➤ Caution du Groupe PICHET envers les organismes financiers	205.008 K€

▪ Engagements reçus

➤ Garantie d'achèvement	300.383 K€
➤ Cautions bancaires reçues	32.179 K€

21. Information sectorielle (en milliers d'euros)

Depuis 2013, la « FINANCIERE PICHET » se décompose en 5 secteurs d'activités distincts :

- La Promotion et les filiales Immobilières, PROMOTION PICHET
- Les activités d'administration de biens, PATRIMOINE IMMOBILIER SERVICES
- Les activités Foncière, FONCIERE PICHET
- Les activités hôtelières, ALL SUITES APPART HOTEL
- L'activité Viticole, Les CARMES HAUT BRION

Les principaux agrégats des 4 secteurs d'activités significatifs se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	PROMOTION PICHET	FONCIERE PICHET	ADB PICHET	ASAH	AUTRES	Eliminations Intra-groupe et neutralisations Inter-secteurs	TOTAL
Chiffre d'Affaires :	562.504	12.925	16.923	28.661	2.750	(15.722)	608.041
Résultat d'Exploitation :	32.370	3.246	1.951	4.244	(1.392)	(224)	40.195
Résultat Net des entreprises intégrées :	19.790	530	1.364	3.113	1.231	(263)	25.765

22. Effectifs du Groupe

Les effectifs moyens du Groupe s'établissent à 1 088 personnes au cours de la période allant du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018 (sociétés consolidées par intégration globale uniquement), contre 826 personnes en 2017.

Effectifs moyens	2018	2017
Cadres	411	293
ETAM (*)	648	519
Apprentis/stagiaires	29	14
Total	1 088	826

(*) ETAM : Employé Technicien Agent de maîtrise

23. Transaction avec les parties liées (décret 2009-267)

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

24. Honoraires des commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice 2018, les honoraires des commissaires aux comptes pour leur mission légale se sont élevés à 418 K€ (soit 33 K€ pour le Cabinet Lassus et 385 K€ pour le Cabinet Mazars et associés).

25. Événements postérieurs à la clôture

Néant

ANNEXE 1 – PERIMETRE AU 31/12/2018

Outre la société, Financière pichet, dont le siège social est situé 3 rue des Saussaies 75008 Paris-France, le groupe comprend les entités suivantes :

Au 31/12/2018		<u>% détenu</u>	<u>Méthode</u>
1AV	1ERE AVENUE	100	IG
204	BORDEAUX - 204 Cours du Medoc	50	IP
3SA	3 RUE DES SAUSSAIES	100	IG
ABA	SCI ABADIE	100	IG
ABE	SCI JARDINS D'ABEL	100	IG
ACS	ARBOR&CENS	100	IG
ADR	L'ADRESSE	100	IG
AFF	AFFINITY	100	IG
AIN	SCI LE PATIO D'AINARA	100	IG
AKY	Avenue Kennedy	100	IG
ALB	SCI LE DOMAINE DES ALBIZZIAS	100	IG
ALC	SCCV LES ALLEES DU LAC	100	IG
ALM	SCI ALMA	100	IG
ALT	BORDEAUX ALBERT 1er	80	IG
ALZ	SCI ALIZE	100	IG
AMD	SCI LES ALLEES DU MEDOC	100	IG
AME	COURS AMERANI	100	IG
ANT	SCI ANTCHOENIA	100	IG
APA	EN APARTE	100	IG
APE	LES ALLEES DE PEREIRE	100	IG
AQU	136 AVENUE AQUITAINE	100	IG
ARB	ARBOREA	100	IG
ARD	SCCV LES ARDILLOS	100	IG
ARL	L'AVENUE D'ARGENTEUIL	100	IG
ARS	LES JARDINS DE L'ARS	100	IG
ART	SCI LES JARDINS D'ARTEMIS	100	IG
ASA	ALL SUITES APPART	100	IG
ASE	L'AVANT SEINE	100	IG
ASL	ASTRAL	100	IG
ATH	RESIDENCE ATHENA	100	IG
AUB	LUCIE AUBRAC	100	IG
AUG	40 AVENUE AUGUSTE DUMONT	100	IG
AUR	LE DOMAINE D'AURAY	100	IG
AVA	SCI L'AVANT PREMIERE	100	IG
AVM	188 - 190 AVENUE DU MEDOC	100	IG
BAN	BARBUSSE-ARAGON	100	IG
BEE	SCI LE BELVEDERE	100	IG
BEV	SCI LES JARDINS DE BELLEGRAVE	100	IG
BIR	LES TERRASSES DE BEL AIR	100	IG
BIS	BISSY	100	IG
BLA	BALLERINA 2	100	IG
BOA	BON AIR	100	IG

BOC	LES TERRASSES DU BOCAGE	100	IG
BOE	SCI LES ALLEES DE BOETIE	100	IG
BOU	LE CLOS BOURDIEU	100	IG
BPX	BEZONS LA PAIX	100	IG
BRU	SCI BRUYERE	100	IG
BTA	SCI BRITANEA	100	IG
BYS	SCI BYSANCE	100	IG
BZP	BOBIGNY ZANA PICASSO	100	IG
C26	COLOMBUS LOT26	100	IG
C27	COLOMBUS LOT27	100	IG
C28	COLOMBUS LOT28	100	IG
C29	COLOMBUS LOT29	100	IG
CA2	SCI CAMELIA AQUITAINE 2	100	IG
CA3	SCI CAMELIA AQUITAINE 3	100	IG
CAD	SCI LE CARRE DES ARTS	100	IG
CAE	SCCV LES JARDINS DE CAPEYRON	100	IG
CAI	SCI LES JARDINS DE CASSIOPEE	100	IG
CAJ	SCI AVENUE DE CANEJAN	100	IG
CAM	CAMELIA AQUITAINE	100	IG
CAP	ADVENTO	25	IP
CAR	SCI CARRELETS DE CENON	100	IG
CAT	SCI LE DOMAINE DE CASTERA	100	IG
CBD	CARRE BRIAND	100	IG
CBN	LE CABESTAN	100	IG
CBO	CŒUR BOISE	100	IG
CDA	CLOS DES ANTONINS	49	IP
CDV	LE CLOS DES VIGNES	100	IG
CEN	CENTRAL GARDEN	100	IG
CGE	CONVERGENCE	100	IG
CHB	CHÂTEAU LES CARMES HAUT BRION	100	IG
CHE	VILLA LES CHENES	100	IG
CHS	CHESSY A6 A12	100	IG
CHY	CHOISY LE ROI ZAC DU PORT LOT B6	100	IG
CLA	LA CASTELLA	100	IG
CLM	COLOMBES LA MARINE	100	IG
CNC	LES LUMIERES DE CAMPONAC	100	IG
CNT	LE CLOS LE NOTRE	100	IG
COJ	CORBEIL SAINT JEAN	100	IG
CON	SCI CONFLUENCE	100	IG
COO	SCI LE PATIO DES COTONNIERS	100	IG
COU	COURREJEAN	100	IG
CPC	SCI CAPCOM	100	IG
CPK	CENTRAL PARK	100	IG
CRE	SCI LES TERRASSES DE CRESPY	100	IG
CSA	CONDE SAVOIE	100	IG
CSB	LE CARRE SAINT BRICE	100	IG
CSE	CORNER SIDE	100	IG
CSJ	CARRE SAINT JEAN	100	IG
CSY	CARRE SULLY	100	IG
CTC	COULEUR TCHANQUEES	100	IG
CVE	SCI CŒUR VERT	100	IG

CYR	SCI CYRANO	70	IG
DAJ	DAMMARIE JAURES	100	IG
DBY	SCI S3 COURS DESBIEY	100	IG
DEII	SNC LE DOMAINE DEIHES	100	IG
DEL	SCI LES JARDINS DU DELTA	100	IG
DGA	DE GAULLE	100	IG
DNA	DUNEA	100	IG
DPO	SCI DU PORT	100	IG
DUN	SCI LE DOMAINE DES DUNES	100	IG
EBO	ECRIN BOISE	100	IG
ECO	SARL ECOTECH	100	IG
ECR	L'ECRIN	100	IG
EDL	SCI EDELVEIS	100	IG
EFG	ESPRIT FAUBOURG	100	IG
ELI	SCI LES ALLEES D'ELUS	100	IG
ELS	SCI LES JARDINS D'ELISE	100	IG
EPA	VILLAS EUROPA	100	IG
ERE	NOUVELLE ERE	100	IG
ESC	SNC ESP. COM. LES OCEANIDES	100	IG
EST	LES TERRASSES DE L'ESTUAIRE	100	IG
EUF	SARL PICHET IMMOBIUER	100	IG
EUP	SCI EUROPI	100	IG
EVR	EVRY TIME	100	IG
EVT	EVRY TETRIS	100	IG
EXI	SCI EXISTEN'CIEL	100	IG
EXU	SCI ST EXUPERY	100	IG
FAU	SCI LE FAUBOURG ST ANTOINE	100	IG
FBG	FAUBOURG 30 B	100	IG
FDA	SARL IG2P	100	IG
FIL	FIL'NATURE	100	IG
FLA	FLAUBERT	100	IG
FLE	SCI DES FLEURS	100	IG
FLR	SCI LES JARDINS DE FLORE	100	IG
FLU	FRERES LUMIERES	100	IG
FOA	FOCH ARENE	100	IG
FOC	SCI CARRE FOCH	100	IG
FON	FONCIERE PICHET	100	IG
FPT	SCI FREPAT	50	IP
FRA	SCI DES FRAIGNES	100	IG
FTE	IMMOBILIERE DE LA FERTE	100	IG
FTS	SCI LES JARDINS DE FONTANES	100	IG
GAE	GESTALLIES	100	IG
GAL	SCI HOTEL PALAIS GALIEN	100	IG
GAU	GAUTHIER DE LILLE	100	IG
GAY	GESTSACLAY	100	IG
GBZ	GESTBEZONS	100	IG
GCH	GESTCHARTRONS	100	IG
GDL	GRAND LARGE	100	IG
GED	GESTDUNKERQUE	100	IG
GEF	SARL GESTFAC	100	IG
GEL	GESTLAC	100	IG

GEN	SARL GESTNAVAL	100	IG
GEO	GESTOCEANIDES	100	IG
GEP	GESTPARKWAY	100	IG
GET	GESTOTEICH	100	IG
GEY	GESTORLY	100	IG
GHO	EURL GESTHOTEL	100	IG
GLD	GESTLEGRAND	100	IG
GLR	GESTLEROI	100	IG
GNJ	GESTNEJAN	100	IG
GON	GESTNEON	100	IG
GOY	GESTAULNOY	100	IG
GPC	GESTPESSAC	100	IG
GPE	PROMOTION PICHET	100	IG
GRE	SCI GREEN'ART	100	IG
GRP	GREEN PERSPECTIVES	100	IG
GRV	GREEN VALLEY	100	IG
GSE	GESTSAINTEX	100	IG
GTI	SARL PICHET IMMOBILIER SERVICES	100	IG
GUS	SCI GUSTAVE EIFFEL	100	IG
GVE	GREEN VILLAGE	100	IG
HAL	SCI DU PONT DES HALLES RUNGIS	100	IG
HAR	SCI VILL'HARMONIA	100	IG
HCA	LES HANGARS DE CAUDERAN	100	IG
HCO	LE HAMEAU DE COUHINS	100	IG
HEM	HEMERA	49	IP
HLU	HAMEAU DE LUCE	100	IG
ICE	LE PATIO D'ICARE	100	IG
IDU	4 RUE DE L'INDUSTRIE	100	IG
IL2	ILOT 2	100	IG
ILO	ILOT 4 MERIGNAC SCI	100	IG
IMB	SCI IMMO BUREAUX	100	IG
IMC	SCI IMMO COM	100	IG
IML	IMMOLOG	100	IG
IMT	SCI IMMO TOURISME	100	IG
IND	SCI LES ALLEES INDIGO	100	IG
INV	PICHET INVESTISSEMENT	100	IG
IRI	SCI LE CLOS D'IRIS	100	IG
ITS	SCI VILLA ITSASOA	100	IG
JAB	SCI JABRUN	100	IG
JAD	SCI LES TERRASSES DE JADE	100	IG
JAS	SCI DOMAINE DE JASMIN	100	IG
JDM	SCI JARDINS DES MILLESIMES	100	IG
JMT	SCI LES JARDINS DE MONTESQUIEU	100	IG
JNN	SCI JEAN NENEY	100	IG
KAR	SARL KARIBA	100	IG
LAB	SCI LABRO	100	IG
LAI	LES BERGES DE LAIGA	100	IG
LAM	L'AMARINE	100	IG
LAN	SCI DE LA LANDE	100	IG
LAS	SCI GEORGES LASSERRE	100	IG
LAU	SCI LAURIERS	100	IG

LCA	LES CHEMINS D'ARGUIN	100	IG
LED	SCI L'EDELWEISS	100	IG
LEM	LES VOILES DU LEMAN	100	IG
LFL	LES FLORALYS	100	IG
LHN	L'HORIZON	100	IG
LC	SCI DES LICES	100	IG
LIM	LES IMPERIALES DE LA MARNE	100	IG
LOR	SCCV EDEN LORATEGIA	100	IG
LR	L'ARCHIPEL	100	IG
LUA	SCI LES LUMIERES D'ARCACHON	100	IG
LUF	BORDEAUX - 62 Rue LUCIEN FAURE	50	IP
LVS	CARRE LOUVOIS	100	IG
LYA	LYSEA	100	IG
LYS	SCI LES JARDINS DES LYS	100	IG
MAC	SCCV RESIDENCE FRANCOIS MAURIAC	100	IG
MAD	MALO DUNKERQUE	100	IG
MAJ	SCI MARJOLAINE	100	IG
MAR	SCI MARAIS SALANTS	70	IG
MAS	SCI LES ALLEES MARINES	100	IG
MAU	SNC LE PATIO DE MAURIAC	100	IG
MBT	MARCELIN BERTHELOT	100	IG
MCS	MARTIGUES CROIX SAINTE	80	IG
MED	SCI AYMERIC DU MEDOC	100	IG
MEI	LES MERIDIANES	100	IG
MEN	MENNECY-REPUBLIQUE	100	IG
MES	SCI MESTADE	100	IG
MGN	LE MAGELLAN	100	IG
MIN	SCCV LE CARRE DES MINIMES	100	IG
MON	MONTJANY	100	IG
MSA	MARAIS ACHERE	100	IG
NAK	NANTERRE KOMAROV	100	IG
NAL	NATUR'L	100	IG
NAT	SCI TERRASSES NATUREA	100	IG
NEO	LE NEON	100	IG
NER	SCI LES ALLEES DE NEREIDES	100	IG
NEZ	RUE DE NEZER	100	IG
NOA	NOVEA	100	IG
NOI	NOISY LE GRANDD ZAC MAILLE B4	100	IG
NOV	NOVALIS	100	IG
NRV	SCI NOUVELLES RIVES	100	IG
NTA	NATUREA	100	IG
NUA	SCI NUANCES	100	IG
OBE	SCI OBERENA - ASCAIN	100	IG
OCA	SCI LES OCEANIDES	100	IG
ODY	RESIDENCE ODYSSEE	100	IG
ORA	SCI LE PATIO DE L'ORANGERIE	100	IG
ORE	SARL OREE DES VIGNES	100	IG
ORI	SCI LES JARDINS D'ORIO	100	IG
ORN	SCI ILOT D'ORNANO	100	IG
ORO	SCI LES JARDINS D'ORION	100	IG
ORV	ORVEA	100	IG

PAB	SCI DU PARC D'ACTIVITE DU PAYS DE BUCII	100	IG
PAC	SCI LES ALLEES DU PARC-PESSAC	100	IG
PAI	BOULEVARD DE LA PAIX	100	IG
PAL	SCI PALAISEAU AVENUE DES ALLIES	100	IG
PAN	PANORAMIK	100	IG
PAR	SCI PARKWAY	100	IG
PBA	PARMENTIER BON AVENIR	100	IG
PBN	SCI PATBEN	100	IG
PDI	SCI PADI	100	IG
PE1	PEUGE1	100	IG
PE2	PEUGE2	100	IG
PER	SCI PERSPECTIVES OCEANES	100	IG
PGE	SCCV 109 BOULEVARD DE LA PLAGE	100	IG
PHY	SCI LE CARRE DE PIIYTHEAS	100	IG
PIC	PISCINE SAINTE-CROIX	100	IG
PIE	SNC PIESSEC	100	IG
PIS	PATRIMOINE IMMO SERVICES	100	IG
PLA	SCI LE DOMAINE DES PLATANES	100	IG
PLE	PLENITUDE	100	IG
PNA	PRIMA NOVA	100	IG
PNT	LES ALLEES DU PONTET	100	IG
PNV	PATIO NOVA	100	IG
POE	SCI LE CLOS DES POETES	100	IG
POI	SCI LES TERRASSES DE LA POINTE	100	IG
POL	PALAISEAU POLYTECHNIQUE C.2.2.	100	IG
PON	SCI LES TERRASSES DU PONANT	100	IG
PPA	PICHET ASSURANCE	100	IG
PRC	SCI LES TERRASSES DU PARC	100	IG
PRE	SCI LE DOMAINE DE LA PRESQU'ILE	100	IG
PRI	RESIDENCE PRIMADERA	100	IG
PRL	PRELUDE	100	IG
PRO	SARL PROMOBAT	100	IG
PRS	LE CARRE PRADAS	100	IG
PSC	LES ALLEES DE PLAISANCE	100	IG
PYR	SCI PERSPECTIVE PYRENE	100	IG
QUA	SCI LE QUARTET	100	IG
RAB	RABA	100	IG
RAV	SCI LES ALLEES DE RAVEL	100	IG
RBE	RESIDENCE BELERE	100	IG
RBO	RESIDENCE DU BOSQUET	100	IG
RCG	RESIDENCE CENTRAL GARDEN	100	IG
RDN	RUE DUPIN	100	IG
REI	SCI HAMEAU DE LA REINE BLANCHE	100	IG
RHD	LA ROCHETTE HONORE DAUMIER	100	IG
RMA	RIVES MARINES	100	IG
ROP	SCI LES JARDINS DE ROMPSAY	100	IG
ROU	RIVES DE L'OURCQ C6C7	100	IG
RPE	RESIDENCE PEREIRE	100	IG
RSA	RUE DE SARTROUVILLE	100	IG
SAA	SAINT AMAND BORDEAUX SCI	100	IG
SB1	SARL SANTA DIANA	100	IG

SB2	SARL SANTA ALICIA	100	IG
SB3	SARL SANTA ANGELA	100	IG
SBG	SERRIS BOURG SA 3	100	IG
SEQ	SCI RESIDENCE SEQUOIA	100	IG
SER	SERRES CARADOC	100	IG
SOR	SCI SORELHIA	100	IG
SOU	SCI DOMAINE DES SOURCES	100	IG
SPH	SCI IMMO HÔTEL	100	IG
STE	SCI LE PATIO DE STELLA	100	IG
STG	SAINT GEORGES	100	IG
STH	STYL'HOME	100	IG
STL	SCI LES ALLEES STELLA	100	IG
STY	STYLEA	100	IG
SYM	SCI SYMPHONIE	100	IG
TAU	ILOT TAÛZIN	100	IG
TER	TERRA NOVA	100	IG
TES	SCI LES TESTERINES	100	IG
TGA	SCI LES TERRASSES DE GARONNE	100	IG
THO	LES RIVES DE THOUARE	100	IG
TIA	SCI TIJA	100	IG
TIV	SCI LES JARDINS DE TIVOLI	100	IG
TPB	SCI TCHANQUEE BRION PEUPLIERS	99	IG
TRE	SARL TREYERAN	100	IG
TRV	SCI TREVILLE	100	IG
TRY	TROSY	100	IG
TVE	TERRA VERDE	100	IG
URA	URBAN'ART	100	IG
URB	URBA NÉO	100	IG
USS	SCI DOMAINE D'USSINI	100	IG
V56	VILLA S6	100	IG
VAU	SCCV LE CARRE VAUBAN	100	IG
VBY	VILLA BRUNOY	100	IG
VCA	SCI VILLA CASTELLIA	100	IG
VCH	VILLA CHATEL	100	IG
VCO	VILLA COMTESSA	100	IG
VIG	SCI LES ALLEES DE VIGNY	100	IG
VJD	VILLAS DE JADE	100	IG
VML	SCI VILLA MESNIL	100	IG
VOI	LES VOILES DE LA ROCHELLE	100	IG
VRO	LA VILLA ROSIERE	100	IG
VSA	VILLA SERENA	100	IG
VSI	VILLA SEDERONI	100	IG
VVL	VILLA VICTOR LOUIS	100	IG

▪ **Sorties de l'exercice :**

Sociétés dissoutes ou confondues:

<u>Situation au 31/12/2017</u>		<u>% détenu</u>	
AKE	LES AKENES 10	100	
BAL	SCI LE JARDIN DE BALLERINA	100	
CAU	SCI LES CAUDEALES	100	
CEO	SCI CAP EOLIA	100	
CER	SCI LA RESIDENCE DES CEDRES	100	
CLO	CLOS CORENTIN	100	
COS	COSY GARDEN	100	
EMA	SCI VILLA EMMA	100	
FIB	CLOS FILETS BLEUS	100	
JAR	LES JARDINS DE ROCELLA	100	
JVI	LES JARDINS DE VICTOIRE	100	
LAE	SCI LES JARDINS DE LAUREA	100	
LIS	LONSDALE	100	
LUC	SCI LES TERRASSES DE LUNA-CENON	100	
MAE	CLOS MAGENTA	100	
MAL	MARIA LISA	100	
MOT	SCI MONTESPAN	100	
MTH	SCI LE DOMAINE DE MARTHIAS	100	
NAV	SCI DOMAINE DE NAVARRE	100	
OCL	SCI LES ALLEES OCEANES	100	
RIV	SCI LES RIVES DE BEL	100	
SEN	SEN MARIA	100	
TIH	SCI LE PARVIS DU TILH	100	
TIL	DES TILLEULS	100	
TSY	TERRA SYLVA	100	
<u>Entrées de l'exercice, sociétés créées (Total de : 44)</u>		<u>% détenu</u>	<u>Méthode</u>
APE	LES ALLEES DE PEREIRE	100	IG
AQU	136 AVENUE AQUITAINE	100	IG
BOA	BON AIR	100	IG
BPX	BEZONS LA PAIX	100	IG
BZP	BOBIGNY ZANA PICASSO	100	IG
C26	COLOMBUS LOT26	100	IG
C27	COLOMBUS LOT27	100	IG
C28	COLOMBUS LOT28	100	IG
C29	COLOMBUS LOT29	100	IG
CDA	CLOS DES ANTONINS	49	IP
CGE	CONVERGENCE	100	IG
CHS	CHESSY A6 A12	100	IG
CLM	COLOMBES LA MARINE	100	IG
COJ	CORBEIL SAINT JEAN	100	IG
DAJ	DAMMARIE JAURES	100	IG

DGA	DE GAULLE	100	IG
DNA	DUNEA	100	IG
ECR	L'ECRIN	100	IG
FLA	FLAUBERT	100	IG
FLU	FRERES LUMIERES	100	IG
GBZ	GESTBEZONS	100	IG
GON	GESTNEON	100	IG
GOY	GESTAULNOY	100	IG
GRV	GREEN VALLEY	100	IG
GVE	GREEN VILLAGE	100	IG
HCO	LE HAMEAU DE COUHINS	100	IG
ICE	LE PATIO D'ICARE	100	IG
LEM	LES VOILES DU LEMAN	100	IG
MAD	MALO DUNKERQUE	100	IG
MCS	MARTIGUES CROIX SAINTE	80	IG
MON	MONTJANY	100	IG
NAL	NATUR'L	100	IG
NEO	LE NEON	100	IG
PBA	PARMENTIER BON AVENIR	100	IG
PE1	PEUGE1	100	IG
PE2	PEUGE2	100	IG
PLE	PLENITUDE	100	IG
RBO	RESIDENCE DU BOSQUET	100	IG
ROU	RIVES DE L'OURCQ C6C7	100	IG
RSA	RUE DE SARTROUVILLE	100	IG
SBG	SERRIS BOURG SA 3	100	IG
STH	STYL'HOME	100	IG
TVE	TERRA VERDE	100	IG
VSA	VILLA SERENA	100	IG