

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 10/12/2020 sous le numéro de dépôt 107296



20201072962019

DATE DEPOT : 10/12/2020

N° DE DEPOT : 107296

N° GESTION : 2014B01407

N° SIREN : 501418495

DENOMINATION : FINANCIERE PICHET

ADRESSE : 3 rue des Saussaies 75008 Paris

MILLESIME : 2019

Greffe du Tribunal
de commerce de Paris
Acte déposé le :

10 DEC. 2020

Sous le N° : 107296



FINANCIERE PICHET

Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2019

MAZARS & ASSOCIES

SIEGE SOCIAL : 61, 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

COMPAGNIE FIDUCIAIRE AUDIT

SIEGE SOCIAL : 68, QUAI DE PALUDATE - CS 61964 - 33072 BORDEAUX CEDEX

TEL : +33 (0)5 57 77 32 33 - FAX : +33 (0)5 57 77 32 65

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 650 000 EUROS - RCS BORDEAUX 494 030 182

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 2019

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 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le conseil d'administration le 12 juin 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 2019 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.

FINANCIERE PICHET

Comptes Consolidés

Exercice clos le
31 décembre 2019

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport sur la gestion du groupe du Conseil d'administration arrêté le 12 juin 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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 2019

- 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 à Bordeaux, le 30 juin 2020

Les commissaires aux comptes

MAZARS & ASSOCIES

Alain CHAVANCE

Signature
numérique de
Alain
CHAVANCE
Date :
2020.06.30
19:02:13 +02'00'

**COMPAGNIE FIDUCIAIRE
AUDIT**

Quitterie LENOIR



FINANCIERE PICHET

**Comptes consolidés
Exercice clos au 31 décembre 2019**

FINANCIERE PICHET

Comptes consolidés Exercice clos au 31 décembre 2019

Sommaire

Pages

BILAN CONSOLIDE au 31 décembre 2019	2
BILAN CONSOLIDE au 31 décembre 2019	3
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE au 31 décembre 2019	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
3. Immobilisations incorporelles (en milliers d'euros)	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 2019

ACTIF

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2019			31/12/2018
		Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles	3	45 465	(24 562)	20 903	22 447
Écarts d'acquisition	3	4 230	(2 324)	1 905	1 748
Immobilisations corporelles	4/5	259 720	(48 016)	211 703	187 885
Immobilisations financières	6	1 655	(15)	1 640	1 641
Titres mis en équivalence				0	0
Total Actif Immobilisé		311 069	(74 917)	236 152	213 721
Stocks et en-cours	7	301 418	(3 162)	298 256	244 414
Clients et comptes rattachés	7	583 764	(1 284)	582 480	508 342
Autres créances et comptes de régularisation	7/13	129 504	(814)	128 690	112 846
Valeurs mobilières de placement	19			0	0
Disponibilités	19	79 074	0	79 074	95 268
Total Actif		1 404 829	(80 177)	1 324 653	1 174 591

BILAN CONSOLIDE au 31 décembre 2019

PASSIF

En milliers d'euros

		31/12/2019	31/12/2018
		<u>Valeurs nettes</u>	<u>Valeurs nettes</u>
Capital		504 205	504 205
Primes liées au capital		358	358
Ecart de réévaluation		0	(0)
Réserves		(280 571)	(304 562)
Réserves de conversion groupe		0	0
Résultat de l'exercice		19 783	25 491
Autres		0	0
Total Capitaux Propres	8	243 776	225 492
Intérêts hors groupe		203	217
Autres fonds propres		(0)	(0)
Provisions	9	9 267	9 333
Emprunts et dettes financières	11	298 275	259 735
Fournisseurs et comptes rattachés	12	184 581	156 476
Autres dettes et comptes de régularisation	12/13	588 550	523 338
		0	0
Total Passif		1 324 653	1 174 591

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE au 31 décembre 2019

En milliers d'euros

		31/12/2019	31/12/2018
	Notes		
Chiffre d'affaires	21	627 357	608 041
Autres produits d'exploitation		62 908	19 306
Achats consommés		(560 575)	(505 588)
Charges de personnel		(73 413)	(64 268)
Autres charges d'exploitation		(5 033)	(3 297)
Impôts et taxes		(4 433)	(4 292)
Variations nettes des amortissements et des dépréciations		(14 022)	(9 707)
Résultat d'exploitation	15	32 789	40 195
Charges et produits financiers	16	(2 998)	(2 647)
Résultat courant des sociétés intégrées		29 791	37 547
Charges et produits exceptionnels	17	(122)	(939)
Impôt sur les bénéfices	10	(9 761)	(10 843)
Résultat net des entreprises intégrées		19 908	25 765
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		(140)	(136)
Résultat net de l'ensemble consolidé		19 769	25 629
Intérêts minoritaires		15	(138)
Résultat net (part du groupe)		19 783	25 491

FINANCIERE PICHET

Comptes consolidés Exercice clos au 31 décembre 2019

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 2019.

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 (CAP), 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 (HEM), taux d'intégration 49%
- FREPAT (FPT), taux d'intégration 50%
- CLOS DES ANTONINS (CDA), taux d'intégration 49%
- JUVISY 7 RUE NOUVELLE (JUV), 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 est réalisée sur la base de la valeur de marché de ces fonds, définie suivant les normes et coefficients habituels de la profession, et à ce titre, les provisions pour dépréciation nécessaires sont constatées.

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 : 0% à 50% selon les entités
- 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 : 32 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 2019 : 932 €
- Résultat par action 2018 : 1.201 €

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 361 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 2019	31 décembre 2018
Ecart d'acquisition	4 230	3 932
Frais d'établissement		
Concessions, brevets	36 025	33 217
Fonds commercial	2 929	2 929
Avances & acomptes / Immos en cours	6 511	4 622
Total valeurs brutes	49 695	44 700
Amortissements et provisions cumulés	(26 886)	(20 505)
Valeurs nettes	22 809	24 195

La valeur brute du Fonds commercial est composé de 2 fonds de commerce préexistants (352 K€), du portefeuille des mandats Lonsdale (1.810 K€) ainsi que de plusieurs droits au bail (293 K€). Ces actifs ont été dépréciés à hauteur de 255 K€ en 2019.

Variations au cours de l'exercice :

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2019	44 700	(20 505)	24 195
Acquisitions	4 698		4 698
Cessions	0	0	0
Variation périmètre	297		297
Dotations aux amortissements et provisions		(6 381)	(6 381)
Montant au 31 décembre 2019	49 695	(26 886)	22 809

4. Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)

Analyse par nature :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Terrains	46 220	45 826
Constructions	132 147	130 467
Installations techniques	3 651	3 293
Autres immobilisations corporelles	16 309	15 438
Immobilisations en cours	61 380	35 289
Avances & acomptes	13	200
Total valeurs brutes	259 720	230 512
Amortissements/dépréciations	(48 016)	(42 627)
Valeurs nettes	211 703	187 885

Variations au cours de l'exercice :

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2019	230 512	(42 627)	187 885
Acquisitions	32 014		32 014
Acquisitions (crédit bail)	656		656
Cessions	(3 438)	2 367	(1 072)
Dotations aux amortissements et provisions		(7 756)	(7 756)
Autres mouvements (1)	(24)	0	
Montant au 31 décembre 2019	259 720	(48 016)	211 703

La valeur brute de 259.720 K€ comprend les immobilisations du Château des Carmes Haut-Brion pour 46.462 K€ (2018 : 45.983 K€) et les investissements réalisés par la « FONCIERE PICHET » et ses filiales pour un montant de 202.961K€ (2018 : 172.050 K€).

Montant des coûts d'emprunts incorporés dans le coût des actifs immobilisés durant l'exercice : 163 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 immobiliers 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 1.306 K€ au 31 décembre 2019, dont 115 K€ dotés sur l'exercice. En contrepartie, un emprunt avait été comptabilisé pour 2.200 K€ remboursable sur 15 ans à compter du 1^{er} janvier 2010 ; son solde était de 1.040k€ au 31 décembre 2018. En janvier 2019, le Groupe a procédé à la levée d'option anticipée de ce crédit-bail, ce rachat se traduisant par le remboursement du solde de l'emprunt dans les comptes consolidés.

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 2.414 K€ au 31 décembre 2019, dont 424 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 31/12/2019 : 16.991 K€).

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

- des contrats de location de barriques pour une valeur immobilisée de 260 K€, amortis à hauteur de 70 K€ au 31/12/2019, et avec un emprunt résiduel de 255 K€,
- des contrats de location de matériel informatique pour une valeur de 2.049 K€, amortis à hauteur de 491 K€ au 31/12/2019, et dont l'emprunt résiduel s'élève à 1.527 K€.

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

Ces actifs incorporels ont, au 31/12/2019, 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 31/12/2019.

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 2019	31 décembre 2018
A moins d'un an	1 926	1 858
De 1 à 5 ans	6 464	6 465
Au-delà de 5 ans	13.461	14 794
Total des loyers (1)	21 851	23 117

(1) Loyers relatifs à des immobilisations corporelles

6. Immobilisations financières (en milliers d'euros)

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Titres de Participation	10	8
Autres titres immobilisés	55	55
Autres immobilisations financières	1 590	1 593
Total valeurs brutes	1 655	1 656
Provisions pour dépréciation	(15)	(15)
Valeurs nettes	1 640	1 641

Les titres de participation sont constitués pour l'essentiel 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 (746 K€) ainsi que l'avance preneur consentie dans le cadre du crédit-bail des bureaux de Paris (844 K€).

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

Les stocks et encours d'un montant brut de 301.418 K€ au 31 décembre 2019 sont composés de 295.314 K€ de travaux en cours liés directement aux opérations de promotion immobilière.

Dépréciation des stocks : La provision pour dépréciation des stocks (3.162 K€) se décompose de la façon suivante :

➤ Provision sur stock Promotion :	2.935 K€
➤ Provision sur stock Viticole :	227 K€

Montant des coûts d'emprunts incorporés dans le coût des stocks durant l'exercice : 5 614 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 1.760 K€.

Les autres créances d'exploitation hors impôts différés actifs (en valeur brute, 129.504 K€ au 31/12/2019 et 113.019 K€ au 31/12/2018) comprennent principalement au 31/12/2019 les créances fiscales hors IS (71.526 K€) et les fonds mandants (34.721 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
Situation au 31/12/2017	504.205	358	7.518	94.669	(432.938)	30.190	204.002
Affectation résultat N-1			800	10.558	14.832	(30.190)	(4.000)
Résultat période						25.491	25.491
Autres mouvements				632	(633)		(1)
Situation au 31/12/2018	504.205	358	8.318	105.859	(418.739)	25.491	225.492
Affectation résultat N-1			726	12.286	10.979	(25.491)	(1.500)
Résultat période						19.783	19.783
Autres mouvements					1		1
Situation au 31/12/2019	504.205	358	9.044	118.145	(407.759)	19.783	243.776

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 34 K€.
- des risques sociaux pour 820 K€
- des provisions liées à divers litiges juridiques pour 6 702 K€
- des provisions SAV pour 1 781 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 2019	31 décembre 2018
Impôt Société Exigible	7.126	12.480
Impôt différé	2.635	(1.637)
Total	9.761	10.843

Analyse des impôts différés au bilan par nature de différences temporaires

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
DIFFERENCES TEMPORAIRES		
ACTIVES		
Organic et Effort Construction		
Provisions non déductibles		
Profits sur stocks		51
Frais d'acquisition		
Total	0	51
PASSIVES		
Organic, construction, provisions non déductibles	279	242
Frais d'acquisition	16	22
Amortissements reconstitués	93	93
Profits sur stocks	131	82
Cessions internes	1.507	1.411
Passage à la méthode à l'avancement	(16.606)	(13.725)
Retraitement Crédit-Bail	(523)	(476)
Ecart d'évaluation	(1.342)	(1.375)
Autres	(169)	(220)
Total	(16.614)	(13.946)
TOTAL :	(16.614)	(13.895)

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 2019	
Résultat net de l'ensemble consolidé	19.783	
Charge d'impôts sur les bénéfices	9.761	
Résultat consolidé avant impôts	29.544	
Charge d'impôt théorique 32,023%	(9.461)	32,023%
Différences fiscales permanentes	(358)	
Incidence amortissement des écarts d'acquisition	(45)	
QP dividendes 1%	(50)	
Abattement CSB et base à 28%	41	
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	179	
Autres	(67)	
Charge d'impôt comptabilisée	(9.761)	33,038%

11. Dettes financières (en milliers d'euros)

Analyse par nature

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts auprès des établissements de crédit	276 898	237 713
Emprunts et dettes financières diverses	21 377	22 022
Total	298 275	259 735

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

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Montant au 1 ^{er} janvier	259.735	235.195
Variation des découverts bancaires	(1.655)	(794)
Souscription de nouveaux emprunts bancaires	45.625	27.155
Remboursements d'emprunts	(22.260)	(13.588)
Variation crédits corporate		
Variation crédits accompagnement	18.620	12.534
Variation dettes financières diverses (1)	(1.790)	(767)
Montant au 31 décembre	298.275	259.735

(1) Dont variation des dettes relatives aux contrats de location-financement = -1.790 K€, incluant 656 K€ de nouveaux emprunts et 2.446 K€ remboursés sur la période, dont 1.040 K€ sur la levée d'option Le Teich.

Echéances des dettes financières

	31 Décembre 2019	31 Décembre 2018
Mons d'un an	138 194	121 245
Plus d'un an, moins de cinq ans	52 701	44 054
Plus de cinq ans	107 381	94 436
Total	298.275	259.735

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

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élèvent à 184.581 K€ à la clôture de l'exercice et se composent de dettes fournisseurs pour 66.852 K€ et de factures non parvenues pour 117.729 K€

Les autres dettes présentent un total de 588.550K€ à la clôture de l'exercice. Elles comprennent notamment des produits constatés d'avance pour 376.565 K€ et des impôts différés passifs pour 16.614 K€.

Toutes les dettes non financières ont des échéances inférieures à un an, à l'exception des impôts différés passifs (16.614 K€) et des subventions reclassées en bas de bilan (257 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'élèvent à 2.031 K€.

Les produits constatés d'avance inclus dans le poste *Autres dettes et comptes de régularisation* s'élèvent à 376.565 K€, et correspondent pour 375.276 K€ au chiffre d'affaires des lots vendus mais non livrés pour la quote-part non retenue pour l'avancement. Le solde de 1.546 K€ inclut en particulier les profits sur stocks comptabilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 pour un montant de 408 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* (34.721 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'élèvent à 690.265 K€.

Les charges d'exploitation d'un montant de 657.476 K€ comprennent les charges détaillées ci-dessous :

Les charges de personnel d'un montant de 73.413 K€ se décomposent entre les salaires bruts (53.000 K€) et les charges sociales (20.413 K€). L'augmentation du poste de 9.145 K€ (+14%) 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 14.022 K€, à comparer avec une charge nette de 9.707 K€ en 2018.

Les reprises d'exploitation (3.338 K€ en 2019 et 8.255 K€ en 2018) comprennent les reprises des provisions pour risques pour 807 K€ (2018 : 6.821 K€) et les reprises de provisions pour dépréciation des actifs circulants pour 2.531 K€ (2018 : 1.434 K€).

Les dotations d'exploitation (17.359 K€ en 2019 et 17.962 K€ en 2018) se répartissent entre les dotations aux amortissements pour 14.022 K€ (en augmentation de 1.685 K€ par rapport à 2018) et les dotations aux provisions pour 3.337 K€ (2018 : 5.625 K€, soit une diminution de 2.288 K€). Les dotations aux provisions sur actifs circulants augmentent de 1.317 K€ alors que celles aux provisions pour risques diminuent de 3.604 K€. Cette diminution s'explique par la résolution de certains litiges.

Les autres produits d'exploitation (62.908 K€) augmentent de 43.602 K€ par rapport à 2018. Cette augmentation provient essentiellement du poste « Production stockée », en corrélation avec le niveau d'activité.

16. *Résultat financier (en milliers d'euros)*

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Charges d'intérêts sur emprunt	(3.071)	(2.964)
Autres charges financières	(643)	(400)
Revenus des actifs financiers	682	176
Autres produits financiers	34	41
Reprises de provisions pour dépréciation des actifs financiers		500
Résultat financier	(2.998)	(2.647)

17. *Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)*

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Produits exceptionnels sur opération de gestion	356	322
Charges exceptionnelles sur opérations gestion	(668)	(860)
Résultat de cession d'éléments d'actifs	27	(572)
Autres	163	171
Résultat exceptionnel	(122)	(939)

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

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Résultat social sommé	79 201	83 648
<u>Retraitements</u>		
Dividendes intra-groupe	(67 208)	(61 186)
Variation profit sur marge s/stock	5	2 181
Variation impôt différé	(2 635)	1 659
Impact Méthode Avancement	8 996	(4 930)
Amortissement écart d'acquisition	(140)	(136)
Crédit Bail Immobilier	140	354
Location financière autres	(60)	(24)
Marges internes sur lots immobiliers (IMC)	(433)	(284)
Neutralisation autres cessions internes	20	20
Neutralisation provisions internes	2 358	3 125
Neutralisation opérations de restructuration interne	(53)	373
Amortissements et sorties écart éval. FON	(113)	(604)
Ecart évaluation Montjany et Ulysse	(162)	
Etalement des loyers	(159)	555
Régularisation impôt années antérieures	0	837
Autres	12	40
Résultat consolidé	19 769	25 629
dont		
Groupe	19 783	25 491
Intérêts minoritaires	(15)	138

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

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net total des sociétés consolidées	19 769	25 629
	-	-
Elimination des amortissements et provisions	14 077	9 471
Elimination de la variation des impôts différés	2 635	- 1 637
Elimination des plus ou moins values de cession	- 27	824
Total marge brute d'autofinancement	36 453	34 287
Variation des stocks liée à l'activité	- 53 680	- 15 416
Variation des créances liées à l'activité	- 90 087	- 90 201
Variation des dettes liées à l'activité	90 822	83 441
Flux net généré par (affecté à) l'activité	- 16 493	12 111
Acquisition d'immobilisations	- 36 833	- 31 214
Cession d'immobilisations	1 228	1 738
Incidence des variations de périmètre	- 481	- 1 124
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	- 36 086	- 30 600
Dividendes versés par la société mère	- 1 500	- 4 000
Dividendes versés aux minoritaires	- 0	3
Emissions d'emprunts	45 264	27 155
Remboursements d'emprunts	- 24 333	- 15 236
Variation nette des concours bancaires	18 619	12 592
Flux net provenant du (affecté au) financement	38 052	20 515
Variation de trésorerie	- 14 527	2 025
Trésorerie d'ouverture	87 256	85 231
Trésorerie de clôture	72 729	87 256

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2019	31/12/2018
Disponibilités et valeurs mobilières	79 074	95 268
Concours bancaires courants compris dans les dettes financières	(6 345)	(8 012)
Total	72 729	87 256

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

▪ Engagements donnés

➤ Hypothèques ou promesses d'hypothèques	516.724 K€
➤ Nantissements Parts Sociales	12.350 K€
➤ Caution du Groupe PICHET envers les organismes financiers	233.893 K€

▪ Engagements reçus

➤ Garantie d'achèvement	270.730 K€
➤ Cautions bancaires reçues	25.114 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 (1)	Eliminations intra-groupe et neutralisations inter-secteurs	TOTAL
Chiffre d'Affaires :	576.165	14.228	18.643	31.661	3.676	(17.016)	627.357
Résultat d'Exploitation :	22.820	4.544	1.715	4.174	(168)	(296)	32.789
Résultat Net des entreprises intégrées :	15.088	1.417	1.118	2.879	(260)	(334)	19.908

(1) Holding Financière et Château Les Carmes Haut Brion

22. Effectifs du Groupe

Les effectifs moyens du Groupe s'établissent à 1 255 personnes au cours de la période allant du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019 (sociétés consolidées par intégration globale uniquement), contre 1.088 personnes en 2018.

Effectifs moyens	2019	2018
Cadres	504	411
ETAM (*)	670	648
Apprentis/stagiaires	80	29
Total	1 255	1 088

(*) 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 2019, les honoraires des commissaires aux comptes pour leur mission légale se sont élevés à 415 K€ (soit 92.5 K€ pour le Cabinet La Compagnie Fiduciaire et 323 K€ pour le Cabinet Mazars et associés).

25. Événements postérieurs à la clôture

Les états financiers ont été préparés sur la base d'une hypothèse de continuité de l'activité.

Les activités de l'entité Financière Pichet et ses filiales ont commencé à être affectées par le COVID-19 à la fin du premier trimestre 2020 et la direction prévoit un impact négatif sur les états financiers en 2020.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des incertitudes liées aux scénarios de sortie de crise ainsi que la portée définitive des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, il n'est à date pas possible de chiffrer précisément cet impact. A la date d'arrêté des comptes des états financiers 2019, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives remettant en cause la capacité de l'entité Financière Pichet et ses filiales à poursuivre leurs activités.

ANNEXE 1 – PERIMETRE AU 31/12/2019

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 31/12/2019		% détenu	Méthode
204	BORDEAUX - 204 Cours du Medoc	50	IP
1AV	1ERE AVENUE	100	IG
3SA	3 RUE DES SAUSSAIES	100	IG
4PA	4 RUE PASCAL	100	IG
ABA	SCI ABADIE	100	IG
ABE	SCI JARDINS D'ABEL	100	IG
ACA	68-70 AVENUE DE CANEJAN	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
ALP	ALTO PIANO	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
AMP	8 AVENUE MERLEAU PONTY	100	IG
ANT	SCI ANTCHOENIA	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
AYS	141 AVENUE DE L'YSER	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
BZP	BOBIGNY ZANA PICASSO	100	IG
C25	COLOMBUS LOT 25	100	IG
C26	COLOMBUS LOT26	100	IG
C27	COLOMBUS LOT27	100	IG
C28	COLOMBUS LOT28	100	IG
C29	COLOMBUS LOT29	100	IG
C31	COLOMBUS LOT 31	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
CDB	LE CLOS DE BRUYERE	100	IG
CDV	LE CLOS DES VIGNES	100	IG
CEC	LE CERCLE	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
CMO	80 CHEMIN DES MOINES	100	IG
CNC	LES LUMIERES DE CAMPONAC	100	IG
CNT	LE CLOS LE NOTRE	100	IG
COB	COLOMBUS LOT 26 BIS	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
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 53 COURS DESBIEY	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
DVA	DOMAINE DU VAL	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'ELIS	100	IG
ELS	SCI LES JARDINS D'ELISE	100	IG
EME	EMERGENCE	100	IG
EPA	VILLAS EUROPA	100	IG
ERB	ETUDES ET REALISATIONS LE BAIL	100	IG
ERE	NOUVELLE ERE	100	IG
ESC	SNC ESP. COM. LES OCEANIDES	100	IG
EST	LES TERRASSES DE L'ESTUAIRE	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
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
GLH	GESTLEHAVRE	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
GRA	34 RUE GRAVELOTTE	100	IG
GRE	SCI GREEN'ART	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
IMA	IMAGIN'AIR	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 FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE	100	IG
ISD	SAINT DENIS	50.1	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
JMA	LE JARDIN DE MAJORELLE	100	IG
JMI	LES JARDINS DE MIVILLE	100	IG
JMT	SCI LES JARDINS DE MONTESQUIEU	100	IG
JNN	SCI JEAN NENEY	100	IG
JUV	JUVISY 7 RUE NOUVELLE	49	IP
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
LHF	LE HAVRE FRISSARD	100	IG
LHN	L'HORIZON	100	IG
LIC	SCI DES LICES	100	IG
LIM	LES IMPERIALES DE LA MARNE	100	IG
LIN	LINK	100	IG
LOR	SCCV EDEN LORATEGIA	100	IG
LPL	LES PATIOS DE LASTRADE	100	IG
LQD	LORMONT QUAI DUPEYRON	100	IG
LRL	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 SCCV RESIDENCE FRANCOIS	100	IG
MAC	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	100	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
NCA	NOUE CAILLET	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
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
ORO	SCI LES JARDINS D'ORION	100	IG
ORV	ORVEA	100	IG
PAB	SCI DU PARC D'ACTIVITE DU PAYS DE BUCH	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
PEP	PEPINIERE LOT F	100	IG
PER	SCI PERSPECTIVES OCEANES	100	IG
PGE	SCCV 109 BOULEVARD DE LA PLAGE	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
	LOT D NOUVEAU QUARTIER SAINT		
QSR	ROCH	100	IG
QUA	SCI LE QUARTET	100	IG
RAB	RABA	100	IG
RAV	SCI LES ALLEES DE RAVEL	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
RMI	48-50 RUE DES MINES	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
SLI	SAINT LIEVIN	100	IG
	SARTROUVILLE 131 MAURICE		
SMB	BERTEAUX	100	IG
SOR	SCI SORELHIA	100	IG
SOU	SCI DOMAINE DES SOURCES	100	IG
SPH	SCI IMMO HÔTEL	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 TAUZIN	100	IG
TCA	LES TERRASSES CAUCHOISES	100	IG
TER	TERRA NOVA	100	IG
TES	SCI LES TESTERINES	100	IG
TGA	SCI LES TERRASSES DE GARONNE	100	IG
THI	TERRAIN HILLOT	100	IG

THO	LES RIVES DE THOUARE	100	IG
TIA	SCI TILIA	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 NEO	100	IG
USS	SCI DOMAINE D'USSINI	100	IG
V56	VILLA 56	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
VFO	VILLA FORMOSE	100	IG
VGV	VILLENEUVE SAINT GEORGE	80	IG
VIB	VILLEJUIF BIZET	100	IG
VIG	SCI LES ALLEES DE VIGNY	100	IG
VIL	VILLEJUIF 105	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 31/12/2018</u>		<u>% détenu</u>
APA	EN APARTE	100
BYS	SCI BYSANCE	100
CRE	SCI LES TERRASSES DE CRESPIY	100
DEH	SNC LE DOMAINE DEHES	100
EUF	SARL PICHET IMMOBILIER	100
FDA	SARL IG2P	100
GRP	GREEN PERSPECTIVES	100
INV	PICHET INVESTISSEMENT	100
IRI	SCI LE CLOS D'IRIS	100
KAR	SARL KARIBA	100
NUA	SCI NUANCES	100
OBE	SCI OBERENA - ASCAIN	100
ORI	SCI LES JARDINS D'ORIO	100
ORN	SCI ILOT D'ORNANO	100

PHY	SCI LE CARRE DE PHYTHEAS	100
RBE	RESIDENCE BELERE	100
ROP	SCI LES JARDINS DE ROMPSAY	100
STE	SCI LE PATIO DE STELLA	100

Entrées de l'exercice, sociétés créées (Total de : 39)		% détenu	Méthode
4PA	4 RUE PASCAL	100	IG
ACA	68-70 AVENUE DE CANEJAN	100	IG
ALP	ALTO PIANO	100	IG
AMP	8 AVENUE MERLEAU PONTY	100	IG
AYS	141 AVENUE DE L'YSER	100	IG
C25	COLOMBUS LOT 25	100	IG
C31	COLOMBUS LOT 31	100	IG
CDB	LE CLOS DE BRUYERE	100	IG
CEC	LE CERCLE	100	IG
CMO	80 CHEMIN DES MOINES	100	IG
COB	COLOMBUS LOT 26 BIS	100	IG
DVA	DOMAINE DU VAL	100	IG
EME	EMERGENCE	100	IG
ERB	ETUDES ET REALISATIONS LE BAIL	100	IG
GLH	GESTLEHAVRE	100	IG
GRA	34 RUE GRAVELOTTTE	100	IG
IMA	IMAGIN'AIR	100	IG
ISD	FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE SAINT DENIS	50.1	IG
JMA	LE JARDIN DE MAJORELLE	100	IG
JMI	LES JARDINS DE MIVILLE	100	IG
JUV	JUVISY 7 RUE NOUVELLE	49	IP
LHF	LE HAVRE FRISSARD	100	IG
LIN	LINK	100	IG
LPL	LES PATIOS DE LASTRADE	100	IG
LQD	LORMONT QUAI DUPEYRON	100	IG
NCA	NOUE CAILLET	100	IG
PEP	PEPINIERE LOT F	100	IG
QSR	LOT D NOUVEAU QUARTIER SAINT ROCH	100	IG
RMI	48-50 RUE DES MINES	100	IG
SLI	SAINT LIEVIN	100	IG
SMB	SARTROUVILLE 131 MAURICE BERTEAUX	100	IG
TCA	LES TERRASSES CAUCHOISES	100	IG
THI	TERRAIN HILLOT	100	IG
VFO	VILLA FORMOSE	100	IG
VGW	VILLENEUVE SAINT GEORGE	80	IG
VIB	VILLEJUIF BIZET	100	IG
VIL	VILLEJUIF 105	100	IG

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE au 31 décembre 2019

En milliers d'euros

		31/12/2019	31/12/2018
	Notes		
Chiffre d'affaires	21	627 357	608 041
Autres produits d'exploitation		62 908	19 306
Achats consommés		(560 575)	(505 588)
Charges de personnel		(73 413)	(64 268)
Autres charges d'exploitation		(5 033)	(3 297)
Impôts et taxes		(4 433)	(4 292)
Variations nettes des amortissements et des dépréciations		(14 022)	(9 707)
Résultat d'exploitation	15	32 789	40 195
Charges et produits financiers	16	(2 998)	(2 647)
Résultat courant des sociétés intégrées		29 791	37 547
Charges et produits exceptionnels	17	(122)	(939)
Impôt sur les bénéfices	10	(9 761)	(10 843)
Résultat net des entreprises intégrées		19 908	25 765
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		(140)	(136)
Résultat net de l'ensemble consolidé		19 769	25 629
Intérêts minoritaires		15	(138)
Résultat net (part du groupe)		19 783	25 491

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

FINANCIERE PICHET

Comptes consolidés Exercice clos au 31 décembre 2019

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 2019.

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 (CAP), 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 (HEM), taux d'intégration 49%
- FREPAT (FPT), taux d'intégration 50%
- CLOS DES ANTONINS (CDA), taux d'intégration 49%
- JUVISY 7 RUE NOUVELLE (JUV), 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.

BILAN CONSOLIDE au 31 décembre 2019

ACTIF

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2019			31/12/2018
		Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles	3	45 465	(24 562)	20 903	22 447
Ecart d'acquisition	3	4 230	(2 324)	1 905	1 748
Immobilisations corporelles	4/5	259 720	(48 016)	211 703	187 885
Immobilisations financières	6	1 655	(15)	1 640	1 641
Titres mis en équivalence				0	0
Total Actif Immobilisé		311 069	(74 917)	236 152	213 721
Stocks et en-cours	7	301 418	(3 162)	298 256	244 414
Clients et comptes rattachés	7	583 764	(1 284)	582 480	508 342
Autres créances et comptes de régularisation	7/13	129 504	(814)	128 690	112 846
Valeurs mobilières de placement	19			0	0
Disponibilités	19	79 074	0	79 074	95 268
Total Actif		1 404 829	(80 177)	1 324 653	1 174 591

BILAN CONSOLIDE au 31 décembre 2019

PASSIF

En milliers d'euros

		31/12/2019	31/12/2018
		<u>Valeurs nettes</u>	<u>Valeurs nettes</u>
	Notes		
Capital		504 205	504 205
Primes liées au capital		358	358
Ecart de réévaluation		0	(0)
Réserves		(280 571)	(304 562)
Réserves de conversion groupe		0	0
Résultat de l'exercice		19 783	25 491
Autres		0	0
Total Capitaux Propres	8	243 776	225 492
Intérêts hors groupe		203	217
Autres fonds propres		(0)	(0)
Provisions	9	9 267	9 333
Emprunts et dettes financières	11	298 275	259 735
Fournisseurs et comptes rattachés	12	184 581	156 476
Autres dettes et comptes de régularisation	12/13	588 550	523 338
		0	0
Total Passif		1 324 653	1 174 591

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 est réalisée sur la base de la valeur de marché de ces fonds, définie suivant les normes et coefficients habituels de la profession, et à ce titre, les provisions pour dépréciation nécessaires sont constatées.

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 : 0% à 50% selon les entités
- 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 : 32 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 2019 : 932 €
- Résultat par action 2018 : 1.201 €

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 361 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 2019	31 décembre 2018
Ecart d'acquisition	4 230	3 932
Frais d'établissement		
Concessions, brevets	36 025	33 217
Fonds commercial	2 929	2 929
Avances & acomptes / Immos en cours	6 511	4 622
Total valeurs brutes	49 695	44 700
Amortissements et provisions cumulés	(26 886)	(20 505)
Valeurs nettes	22 809	24 195

La valeur brute du Fonds commercial est composé de 2 fonds de commerce préexistants (352 K€), du portefeuille des mandats Lonsdale (1.810 K€) ainsi que de plusieurs droits au bail (293 K€). Ces actifs ont été dépréciés à hauteur de 255 K€ en 2019.

Variations au cours de l'exercice :

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2019	44 700	(20 505)	24 195
Acquisitions	4 698		4 698
Cessions	0	0	0
Variation périmètre	297		297
Dotations aux amortissements et provisions		(6 381)	(6 381)
Montant au 31 décembre 2019	49 695	(26 886)	22 809

4. Immobilisations corporelles (en milliers d'euros)

Analyse par nature :

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Terrains	46 220	45 826
Constructions	132 147	130 467
Installations techniques	3 651	3 293
Autres immobilisations corporelles	16 309	15 438
Immobilisations en cours	61 380	35 289
Avances & acomptes	13	200
Total valeurs brutes	259 720	230 512
Amortissements/dépréciations	(48 016)	(42 627)
Valeurs nettes	211 703	187 885

Variations au cours de l'exercice :

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2019	230 512	(42 627)	187 885
Acquisitions	32 014		32 014
Acquisitions (crédit bail)	656		656
Cessions	(3 438)	2 367	(1 072)
Dotations aux amortissements et provisions		(7 756)	(7 756)
Autres mouvements (1)	(24)	0	
Montant au 31 décembre 2019	259 720	(48 016)	211 703

La valeur brute de 259.720 K€ comprend les immobilisations du Château des Carmes Haut-Brion pour 46.462 K€ (2018 : 45.983 K€) et les investissements réalisés par la « FONCIERE PICHET » et ses filiales pour un montant de 202.961K€ (2018 : 172.050 K€).

Montant des coûts d'emprunts incorporés dans le coût des actifs immobilisés durant l'exercice : 163 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 immobiliers 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 1.306 K€ au 31 décembre 2019, dont 115 K€ dotés sur l'exercice. En contrepartie, un emprunt avait été comptabilisé pour 2.200 K€ remboursable sur 15 ans à compter du 1^{er} janvier 2010 ; son solde était de 1.040k€ au 31 décembre 2018. En janvier 2019, le Groupe a procédé à la levée d'option anticipée de ce crédit-bail, ce rachat se traduisant par le remboursement du solde de l'emprunt dans les comptes consolidés.

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 2.414 K€ au 31 décembre 2019, dont 424 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 31/12/2019 : 16.991 K€).

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

- des contrats de location de barriques pour une valeur immobilisée de 260 K€, amortis à hauteur de 70 K€ au 31/12/2019, et avec un emprunt résiduel de 255 K€,
- des contrats de location de matériel informatique pour une valeur de 2.049 K€, amortis à hauteur de 491 K€ au 31/12/2019, et dont l'emprunt résiduel s'élève à 1.527 K€.

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

Ces actifs incorporels ont, au 31/12/2019, 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 31/12/2019.

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 2019	31 décembre 2018
A moins d'un an	1 926	1 858
De 1 à 5 ans	6 464	6 465
Au-delà de 5 ans	13.461	14 794
Total des loyers (1)	21 851	23 117

(1) Loyers relatifs à des immobilisations corporelles

6. Immobilisations financières (en milliers d'euros)

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Titres de Participation	10	8
Autres titres immobilisés	55	55
Autres immobilisations financières	1 590	1 593
Total valeurs brutes	1 655	1 656
Provisions pour dépréciation	(15)	(15)
Valeurs nettes	1 640	1 641

Les titres de participation sont constitués pour l'essentiel 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 (746 K€) ainsi que l'avance preneur consentie dans le cadre du crédit-bail des bureaux de Paris (844 K€).

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

Les stocks et encours d'un montant brut de 301.418 K€ au 31 décembre 2019 sont composés de 295.314 K€ de travaux en cours liés directement aux opérations de promotion immobilière.

Dépréciation des stocks : La provision pour dépréciation des stocks (3.162 K€) se décompose de la façon suivante :

➤ Provision sur stock Promotion :	2.935 K€
➤ Provision sur stock Viticole :	227 K€

Montant des coûts d'emprunts incorporés dans le coût des stocks durant l'exercice : 5 614 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 1.760 K€.

Les autres créances d'exploitation hors impôts différés actifs (en valeur brute, 129.504 K€ au 31/12/2019 et 113.019 K€ au 31/12/2018) comprennent principalement au 31/12/2019 les créances fiscales hors IS (71.526 K€) et les fonds mandants (34.721 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
Situation au 31/12/2017	504.205	358	7.518	94.669	(432.938)	30.190	204.002
Affectation résultat N-1			800	10.558	14.832	(30.190)	(4.000)
Résultat période						25.491	25.491
Autres mouvements				632	(633)		(1)
Situation au 31/12/2018	504.205	358	8.318	105.859	(418.739)	25.491	225.492
Affectation résultat N-1			726	12.286	10.979	(25.491)	(1.500)
Résultat période						19.783	19.783
Autres mouvements					1		1
Situation au 31/12/2019	504.205	358	9.044	118.145	(407.759)	19.783	243.776

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 34 K€.
- des risques sociaux pour 820 K€
- des provisions liées à divers litiges juridiques pour 6 702 K€
- des provisions SAV pour 1 781 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 2019	31 décembre 2018
Impôt Société Exigible	7.126	12.480
Impôt différé	2.635	(1.637)
Total	9.761	10.843

Analyse des impôts différés au bilan par nature de différences temporaires

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
DIFFERENCES TEMPORAIRES		
ACTIVES		
Organic et Effort Construction		
Provisions non déductibles		
Profits sur stocks		51
Frais d'acquisition		
Total	0	51
PASSIVES		
Organic, construction, provisions non déductibles	279	242
Frais d'acquisition	16	22
Amortissements reconstitués	93	93
Profits sur stocks	131	82
Cessions internes	1.507	1.411
Passage à la méthode à l'avancement	(16.606)	(13.725)
Retraitement Crédit-Bail	(523)	(476)
Ecart d'évaluation	(1.342)	(1.375)
Autres	(169)	(220)
Total	(16.614)	(13.946)
TOTAL :	(16.614)	(13.895)

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 2019	
Résultat net de l'ensemble consolidé	19.783	
Charge d'impôts sur les bénéfices	9.761	
Résultat consolidé avant impôts	29.544	
Charge d'impôt théorique 32,023%	(9.461)	32,023%
Différences fiscales permanentes	(358)	
Incidence amortissement des écarts d'acquisition	(45)	
QP dividendes 1%	(50)	
Abattement C5B et base à 28%	41	
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	179	
Autres	(67)	
Charge d'impôt comptabilisée	(9.761)	33,038%

11. Dettes financières (en milliers d'euros)

Analyse par nature

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Emprunts auprès des établissements de crédit	276 898	237 713
Emprunts et dettes financières diverses	21 377	22 022
Total	298 275	259 735

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

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Montant au 1 ^{er} janvier	259.735	235.195
Variation des découverts bancaires	(1.655)	(794)
Souscription de nouveaux emprunts bancaires	45.625	27.155
Remboursements d'emprunts	(22.260)	(13.588)
Variation crédits corporate		
Variation crédits accompagnement	18.620	12.534
Variation dettes financières diverses (1)	(1.790)	(767)
Montant au 31 décembre	298.275	259.735

(1) Dont variation des dettes relatives aux contrats de location-financement = -1.790 K€, incluant 656 K€ de nouveaux emprunts et 2.446 K€ remboursés sur la période, dont 1.040 K€ sur la levée d'option Le Teich.

Echéances des dettes financières

	31 Décembre 2019	31 Décembre 2018
Mons d'un an	138 194	121 245
Plus d'un an, moins de cinq ans	52 701	44 054
Plus de cinq ans	107 381	94 436
Total	298.275	259.735

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

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élèvent à 184.581 K€ à la clôture de l'exercice et se composent de dettes fournisseurs pour 66.852 K€ et de factures non parvenues pour 117.729 K€

Les autres dettes présentent un total de 588.550K€ à la clôture de l'exercice. Elles comprennent notamment des produits constatés d'avance pour 376.565 K€ et des impôts différés passifs pour 16.614 K€.

Toutes les dettes non financières ont des échéances inférieures à un an, à l'exception des impôts différés passifs (16.614 K€) et des subventions reclassées en bas de bilan (257 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'élèvent à 2.031 K€.

Les produits constatés d'avance inclus dans le poste *Autres dettes et comptes de régularisation* s'élèvent à 376.565 K€, et correspondent pour 375.276 K€ au chiffre d'affaires des lots vendus mais non livrés pour la quote-part non retenue pour l'avancement. Le solde de 1.546 K€ inclut en particulier les profits sur stocks comptabilisés dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 pour un montant de 408 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* (34.721 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'élèvent à 690.265 K€.

Les charges d'exploitation d'un montant de 657.476 K€ comprennent les charges détaillées ci-dessous :

Les charges de personnel d'un montant de 73.413 K€ se décomposent entre les salaires bruts (53.000 K€) et les charges sociales (20.413 K€). L'augmentation du poste de 9.145 K€ (+14%) 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 14.022 K€, à comparer avec une charge nette de 9.707 K€ en 2018.

Les reprises d'exploitation (3.338 K€ en 2019 et 8.255 K€ en 2018) comprennent les reprises des provisions pour risques pour 807 K€ (2018 : 6.821 K€) et les reprises de provisions pour dépréciation des actifs circulants pour 2.531 K€ (2018 : 1.434 K€).

Les dotations d'exploitation (17.359 K€ en 2019 et 17.962 K€ en 2018) se répartissent entre les dotations aux amortissements pour 14.022 K€ (en augmentation de 1.685 K€ par rapport à 2018) et les dotations aux provisions pour 3.337 K€ (2018 : 5.625 K€, soit une diminution de 2.288 K€). Les dotations aux provisions sur actifs circulants augmentent de 1.317 K€ alors que celles aux provisions pour risques diminuent de 3.604 K€. Cette diminution s'explique par la résolution de certains litiges.

Les autres produits d'exploitation (62.908 K€) augmentent de 43.602 K€ par rapport à 2018. Cette augmentation provient essentiellement du poste « Production stockée », en corrélation avec le niveau d'activité.

16. *Résultat financier (en milliers d'euros)*

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Charges d'intérêts sur emprunt	(3.071)	(2.964)
Autres charges financières	(643)	(400)
Revenus des actifs financiers	682	176
Autres produits financiers	34	41
Reprises de provisions pour dépréciation des actifs financiers		500
Résultat financier	(2.998)	(2.647)

17. *Résultat exceptionnel (en milliers d'euros)*

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Produits exceptionnels sur opération de gestion	356	322
Charges exceptionnelles sur opérations gestion	(668)	(860)
Résultat de cession d'éléments d'actifs	27	(572)
Autres	163	171
Résultat exceptionnel	(122)	(939)

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

	31 décembre 2019	31 décembre 2018
Résultat social sommé	79 201	83 648
<u>Retraitements</u>		
Dividendes intra-groupe	(67 208)	(61 186)
Variation profit sur marge s/stock	5	2 181
Variation impôt différé	(2 635)	1 659
Impact Méthode Avancement	8 996	(4 930)
Amortissement écart d'acquisition	(140)	(136)
Crédit Bail Immobilier	140	354
Location financière autres	(60)	(24)
Marges internes sur lots immobiliers (IMC)	(433)	(284)
Neutralisation autres cessions internes	20	20
Neutralisation provisions internes	2 358	3 125
Neutralisation opérations de restructuration interne	(53)	373
Amortissements et sorties écart éval. FON	(113)	(604)
Ecart évaluation Montjany et Ulysse	(162)	
Etalement des loyers	(159)	555
Régularisation impôt années antérieures	0	837
Autres	12	40
Résultat consolidé	19 769	25 629
dont		
Groupe	19 783	25 491
Intérêts minoritaires	(15)	138

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

	31/12/2019	31/12/2018
Résultat net total des sociétés consolidées	19 769	25 629
	-	-
Elimination des amortissements et provisions	14 077	9 471
Elimination de la variation des impôts différés	2 635	- 1 637
Elimination des plus ou moins values de cession	- 27	824
Total marge brute d'autofinancement	36 453	34 287
Variation des stocks liée à l'activité	- 53 680	- 15 416
Variation des créances liées à l'activité	- 90 087	- 90 201
Variation des dettes liées à l'activité	90 822	83 441
Flux net généré par (affecté à) l'activité	- 16 493	12 111
Acquisition d'immobilisations	- 36 833	- 31 214
Cession d'immobilisations	1 228	1 738
Incidence des variations de périmètre	- 481	- 1 124
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	- 36 086	- 30 600
Dividendes versés par la société mère	- 1 500	- 4 000
Dividendes versés aux minoritaires	- 0	3
Emissions d'emprunts	45 264	27 155
Remboursements d'emprunts	- 24 333	- 15 236
Variation nette des concours bancaires	18 619	12 592
Flux net provenant du (affecté au) financement	38 052	20 515
Variation de trésorerie	- 14 527	2 025
Trésorerie d'ouverture	87 256	85 231
Trésorerie de clôture	72 729	87 256

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

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Disponibilités et valeurs mobilières	79 074	95 268
Concours bancaires courants compris dans les dettes financières	(6 345)	(8 012)
Total	72 729	87 256

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

▪ Engagements donnés

➤ Hypothèques ou promesses d'hypothèques	516.724 K€
➤ Nantissements Parts Sociales	12.350 K€
➤ Cautions du Groupe PICHET envers les organismes financiers	233.893 K€

▪ Engagements reçus

➤ Garantie d'achèvement	270.730 K€
➤ Cautions bancaires reçues	25.114 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 (1)	Eliminations intra-groupe et neutralisations inter-secteurs	TOTAL
Chiffre d'Affaires :	576.165	14.228	18.643	31.661	3.676	(17.016)	627.357
Résultat d'Exploitation :	22.820	4.544	1.715	4.174	(168)	(296)	32.789
Résultat Net des entreprises intégrées :	15.088	1.417	1.118	2.879	(260)	(334)	19.908

(1) Holding Financière et Château Les Carmes Haut Brion

22. Effectifs du Groupe

Les effectifs moyens du Groupe s'établissent à 1 255 personnes au cours de la période allant du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019 (sociétés consolidées par intégration globale uniquement), contre 1.088 personnes en 2018.

Effectifs moyens	2019	2018
Cadres	504	411
ETAM (*)	670	648
Apprentis/stagiaires	80	29
Total	1 255	1 088

(*) 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 2019, les honoraires des commissaires aux comptes pour leur mission légale se sont élevés à 415 K€ (soit 92.5 K€ pour le Cabinet La Compagnie Fiduciaire et 323 K€ pour le Cabinet Mazars et associés).

25. Événements postérieurs à la clôture

Les états financiers ont été préparés sur la base d'une hypothèse de continuité de l'activité.

Les activités de l'entité Financière Pichet et ses filiales ont commencé à être affectées par le COVID-19 à la fin du premier trimestre 2020 et la direction prévoit un impact négatif sur les états financiers en 2020.

Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des incertitudes liées aux scénarios de sortie de crise ainsi que la portée définitive des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, il n'est à date pas possible de chiffrer précisément cet impact. A la date d'arrêté des comptes des états financiers 2019, la direction n'a pas connaissance d'incertitudes significatives remettant en cause la capacité de l'entité Financière Pichet et ses filiales à poursuivre leurs activités.

ANNEXE 1 – PERIMETRE AU 31/12/2019

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 31/12/2019		% détenu	Méthode
204	BORDEAUX - 204 Cours du Medoc	50	IP
1AV	1ERE AVENUE	100	IG
3SA	3 RUE DES SAUSSAIES	100	IG
4PA	4 RUE PASCAL	100	IG
ABA	SCI ABADIE	100	IG
ABE	SCI JARDINS D'ABEL	100	IG
ACA	68-70 AVENUE DE CANEJAN	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
ALP	ALTO PIANO	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
AMP	8 AVENUE MERLEAU PONTY	100	IG
ANT	SCI ANTCHOENIA	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
AYS	141 AVENUE DE L'YSER	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
BZP	BOBIGNY ZANA PICASSO	100	IG
C25	COLOMBUS LOT 25	100	IG
C26	COLOMBUS LOT26	100	IG
C27	COLOMBUS LOT27	100	IG
C28	COLOMBUS LOT28	100	IG
C29	COLOMBUS LOT29	100	IG
C31	COLOMBUS LOT 31	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
CDB	LE CLOS DE BRUYERE	100	IG
CDV	LE CLOS DES VIGNES	100	IG
CEC	LE CERCLE	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
CMO	80 CHEMIN DES MOINES	100	IG
CNC	LES LUMIERES DE CAMPONAC	100	IG
CNT	LE CLOS LE NOTRE	100	IG
COB	COLOMBUS LOT 26 BIS	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
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 53 COURS DESBIEY	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
DVA	DOMAINE DU VAL	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'ELIS	100	IG
ELS	SCI LES JARDINS D'ELISE	100	IG
EME	EMERGENCE	100	IG
EPA	VILLAS EUROPA	100	IG
ERB	ETUDES ET REALISATIONS LE BAIL	100	IG
ERE	NOUVELLE ERE	100	IG
ESC	SNC ESP. COM. LES OCEANIDES	100	IG
EST	LES TERRASSES DE L'ESTUAIRE	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
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
GLH	GESTLEHAVRE	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
GRA	34 RUE GRAVELOTTE	100	IG
GRE	SCI GREEN'ART	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	JP
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
IMA	IMAGIN'AIR	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 FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE	100	IG
ISD	SAINT DENIS	50.1	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
JMA	LE JARDIN DE MAJORELLE	100	IG
JMI	LES JARDINS DE MIVILLE	100	IG
JMT	SCI LES JARDINS DE MONTESQUIEU	100	IG
JNN	SCI JEAN NENEY	100	IG
JUV	JUVISY 7 RUE NOUVELLE	49	IP
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
LHF	LE HAVRE FRISSARD	100	IG
LHN	L'HORIZON	100	IG
LIC	SCI DES LICES	100	IG
LIM	LES IMPERIALES DE LA MARNE	100	IG
LIN	LINK	100	IG
LOR	SCCV EDEN LORATEGIA	100	IG
LPL	LES PATIOS DE LASTRADE	100	IG
LQD	LORMONT QUAI DUPEYRON	100	IG
LRL	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 SCCV RESIDENCE FRANCOIS	100	IG
MAC	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	100	IG
MED	SCI AYMERIC DU MEDOC	100	IG
MEI	LES MERIDIANS	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
NCA	NOUE CAILLET	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
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
ORO	SCI LES JARDINS D'ORION	100	IG
ORV	ORVEA	100	IG
	SCI DU PARC D'ACTIVITE DU PAYS DE		
PAB	BUCH	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
PEP	PEPINIERE LOT F	100	IG
PER	SCI PERSPECTIVES OCEANES	100	IG
PGE	SCCV 109 BOULEVARD DE LA PLAGE	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
	LOT D NOUVEAU QUARTIER SAINT		
QSR	ROCH	100	IG
QUA	SCI LE QUARTET	100	IG
RAB	RABA	100	IG
RAV	SCI LES ALLEES DE RAVEL	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
RMI	48-50 RUE DES MINES	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
SLI	SAINT LIEVIN	100	IG
	SARTROUVILLE 131 MAURICE		
SMB	BERTEAUX	100	IG
SOR	SCI SORELHIA	100	IG
SOU	SCI DOMAINE DES SOURCES	100	IG
SPH	SCI IMMO HÔTEL	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 TAUZIN	100	IG
TCA	LES TERRASSES CAUCHOISES	100	IG
TER	TERRA NOVA	100	IG
TES	SCI LES TESTERINES	100	IG
TGA	SCI LES TERRASSES DE GARONNE	100	IG
THI	TERRAIN HILLOT	100	IG

THO	LES RIVES DE THOUARE	100	IG
TIA	SCI TILIA	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 NEO	100	IG
USS	SCI DOMAINE D'USSINI	100	IG
V56	VILLA 56	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
VFO	VILLA FORMOSE	100	IG
VGW	VILLENEUVE SAINT GEORGE	80	IG
VIB	VILLEJUIF BIZET	100	IG
VIG	SCI LES ALLEES DE VIGNY	100	IG
VIL	VILLEJUIF 105	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 31/12/2018</u>		<u>% détenu</u>
APA	EN APARTE	100
BYS	SCI BYSANCE	100
CRE	SCI LES TERRASSES DE CRESPIY	100
DEH	SNC LE DOMAINE DEHES	100
EUF	SARL PICHET IMMOBILIER	100
FDA	SARL IG2P	100
GRP	GREEN PERSPECTIVES	100
INV	PICHET INVESTISSEMENT	100
IRI	SCI LE CLOS D'IRIS	100
KAR	SARL KARIBA	100
NUA	SCI NUANCES	100
OBE	SCI OBERENA - ASCAIN	100
ORI	SCI LES JARDINS D'ORIO	100
ORN	SCI ILOT D'ORNANO	100

PHY	SCI LE CARRE DE PHYTHEAS	100
RBE	RESIDENCE BELERE	100
ROP	SCI LES JARDINS DE ROMPSAY	100
STE	SCI LE PATIO DE STELLA	100

Entrées de l'exercice, sociétés créées (Total de : 39)		% détenu	Méthode
4PA	4 RUE PASCAL	100	IG
ACA	68-70 AVENUE DE CANEJAN	100	IG
ALP	ALTO PIANO	100	IG
AMP	8 AVENUE MERLEAU PONTY	100	IG
AYS	141 AVENUE DE L'YSER	100	IG
C25	COLOMBUS LOT 25	100	IG
C31	COLOMBUS LOT 31	100	IG
CDB	LE CLOS DE BRUYERE	100	IG
CEC	LE CERCLE	100	IG
CMO	80 CHEMIN DES MOINES	100	IG
COB	COLOMBUS LOT 26 BIS	100	IG
DVA	DOMAINE DU VAL	100	IG
EME	EMERGENCE	100	IG
ERB	ETUDES ET REALISATIONS LE BAIL	100	IG
GLH	GESTLEHAVRE	100	IG
GRA	34 RUE GRAVELOTTE	100	IG
IMA	IMAGIN'AIR	100	IG
	FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE SAINT		
ISD	DENIS	50.1	IG
JMA	LE JARDIN DE MAJORELLE	100	IG
JMI	LES JARDINS DE MIVILLE	100	IG
JUV	JUVISY 7 RUE NOUVELLE	49	IP
LHF	LE HAVRE FRISSARD	100	IG
LIN	LINK	100	IG
LPL	LES PATIOS DE LASTRADE	100	IG
LQD	LORMONT QUAI DUPEYRON	100	IG
NCA	NOUE CAILLET	100	IG
PEP	PEPINIERE LOT F	100	IG
QSR	LOT D NOUVEAU QUARTIER SAINT ROCH	100	IG
RMI	48-50 RUE DES MINES	100	IG
SLI	SAINT LIEVIN	100	IG
SMB	SARTROUVILLE 131 MAURICE BERTEAUX	100	IG
TCA	LES TERRASSES CAUCHOISES	100	IG
THI	TERRAIN HILLOT	100	IG
VFO	VILLA FORMOSE	100	IG
VGV	VILLENEUVE SAINT GEORGE	80	IG
VIB	VILLEJUIF BIZET	100	IG
VIL	VILLEJUIF 105	100	IG

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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 8 JUILLET 2020

**RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE
DURANT L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019**

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Les comptes consolidés que nous vous présentons ont été établis à partir des comptes sur douze mois pour les sociétés existantes dans le périmètre consolidé au 31 décembre 2019, à l'exception des sociétés créées en 2018 et dont les comptes sociaux utilisés portent exceptionnellement sur la période allant de l'immatriculation de la société au 31 décembre 2019.

Les règles et méthodes comptables qui ont été mises en application pour l'établissement des comptes consolidés sont mentionnées dans l'annexe jointe aux comptes consolidés.

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Méthode de consolidation :

Les sociétés dans lesquelles la société consolidante, FINANCIERE PICHET, exerce en droit ou en fait le contrôle exclusif sont consolidées par 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, taux d'intégration 50 %,
- BORDEAUX - 204 COURS DU MEDOC, taux d'intégration 50%,
- HEMERA, taux d'intégration 49 %,
- FREPAT, taux d'intégration 50 %,
- CLOS DES ANTONINS, taux d'intégration 49%,
- JUVISY 7 RUE NOUVELLE, taux d'intégration 49%.

En outre et conformément aux règles comptables relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs (CRC règlement 04-06), le Groupe a identifié des immobilisations décomposables au titre des actifs immobiliers détenus par les sociétés EUROPI, GESTFAC, IMMO BUREAUX, IMMO HOTEL, IMMO COM, IMMO TOURISME et 3 RUE DES SAUSSAIES. Pour ces entités, la méthode retenue est la méthode prospective.

Evolution du périmètre de consolidation :

Le périmètre de consolidation comprend 361 sociétés (hors FINANCIERE PICHET).

Il est à noter également :

- Les 39 sociétés entrées en 2019 dans le périmètre de consolidation, via la création de nouvelles sociétés ;
- La dissolution - liquidation de 18 sociétés commerciales et sociétés civiles supports de programmes immobiliers.

ACTIVITE ET RESULTAT

Activité du groupe consolidé au titre de l'exercice écoulé

Nous vous rappelons que notre Groupe est désormais organisé par pôle d'activité autour des 5 branches d'activités réunissant l'ensemble des expertises et métiers de l'immobilier, à savoir :

- La commercialisation et la promotion immobilière, dont la société tête est PROMOTION PICHET,
- L'administration de biens, dont la société tête est PATRIMOINE IMMOBILIER SERVICES,
- La détention d'actifs fonciers à vocation de location de bureaux, logements et commerce, dont la société tête est FONCIERE PICHET,
- L'exploitation hôtelière, dont la société tête est ALL SUITES APPART HOTEL,
- L'activité viticole avec la SCEA CHATEAU LES CARMES HAUT BRION.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	PROMOTION PICHET	FONCIERE PICHET	ADB PICHET	ASAH	VITICOLE	Autres /Eliminations intra-groupe et neutralisations inter-secteurs	TOTAL
Chiffre d'Affaires :	576.165	14.228	18.643	31.661	3.669	(17.008)	627.357
Résultat d'Exploitation :	22.820	4.544	1.715	4.174	879	(1.343)	32.789
Résultat Net des entreprises intégrées :	15.088	1.417	1.118	2.879	538	(1.086)	19.808

Faits importants intervenus au cours de l'exercice au sein du Groupe consolidé

En 2019, le chiffre d'affaires consolidé progresse de 3%.

L'activité de promotion progresse de 2%, les autres métiers progressent de 11%.

Exposé sur les résultats économiques et financiers du groupe consolidé

	2019 (en K€)	2018 (en K€)
Chiffre d'affaires HT	627.357	608.041
Produits d'exploitation	62.908	19.306
Charges d'exploitation	-657.476	-587.152
Résultat d'exploitation	32.789	40.195
Résultat financier	-2.998	-2.647
Résultat courant avant impôt	29.791	37.547
Résultat exceptionnel	-122	-939
Impôt sur les résultats et impôts différés	-9.761	-10.843
Résultat net de l'ensemble consolidé	19.769	25.629
Total du bilan	1.324.653	1.174.591

Analyse de l'évolution des affaires du Groupe consolidé au titre de l'exercice écoulé

L'activité de promotion immobilière représente 89% de l'activité du groupe et progresse de +2%.

Sur le plan national, le marché de l'immobilier français accentue l'effet de pénurie structurelle avec des chiffres en léger retrait : -2% de réservations en 2019 et de manière plus significative : -14% de mise en vente par rapport à 2018.

C'est ainsi que l'on constate une relative stabilité des ventes dans un contexte deancements de nouvelles opérations très en retrait du fait de l'effet cyclique des élections municipales de 2020.

Fort d'un portefeuille foncier de 4.5 années, le groupe continue de se structurer opérationnellement, porté par le développement de ses nouvelles régions, la structuration sur l'IDF (4 régions) et le succès de la cellule consultation avec la signature de grands projets en IDF (Village Olympique par exemple).

Dans ce contexte, le groupe enregistre une progression des ventes et des actes de +2%. Le carnet de commande progresse de +15%.

Au sein de l'administration de biens, le chiffre d'affaires en 2019 augmente de +10% par rapport à 2018. Le portefeuille de lots sous gestion représentant 50 448 lots à fin 2019 est en hausse + 6% par rapport à 2018.

Le chiffre d'affaires de l'exploitation hôtelière (marque All suites classée 3 étoiles) progresse de +10%, portée par l'ouverture de 2 nouvelles résidences à Palaiseau et l'amélioration du revpar de +5% par rapport à 2018.

Le chiffre d'affaires des activités de la foncière patrimoniale progresse de +10%, en adéquation avec les effets années pleines des biens livrés en 2018 pour 2 800 m² de bureaux et 2 400 m² de commerces d'une part et la montée en puissance des loyers sur le Retail Park du Bassin d'Arcachon.

Le taux d'occupation moyen des bureaux et des commerces atteint un niveau très élevé, soit 98%.

Le chiffre d'affaires de l'activité viticole progresse en 2019 de +33% par rapport à 2018, porté par une hausse des prix de ventes ainsi qu'une hausse des volumes de production (conséquence du travail de replantation).

L'évolution de la rentabilité du Groupe peut se résumer comme suit :

	2018 (en K€)	2019 (en K€)	Variation 2018/2019 (en %)
Valeur ajoutée	102.453	71.884	-30
Excédent brut d'exploitation	49.902	46.811	-6
Résultat net des entreprises intégrées	25.765	19.908	-23
Résultat net de l'ensemble consolidé de l'exercice	25.629	19.769	-23
Résultat net (par part groupe)	25.491	19.783	-22
Résultat Groupe par action (en €)	1.201	932	-22

L'évolution de la situation financière du Groupe peut se résumer comme suit :

	2018 (en K€)	2019 (en K€)	Variation 2018/2019 (en %)
Capitaux propres	225.492	243.776	+8
Endettement	259.735	298.275	+15
Trésorerie	95.268	79.074	-17

EFFECTIF DU GROUPE

Les effectifs moyens du Groupe Pichet s'établissent à 1 255 personnes en 2019 contre 1 088 personnes pour 2018.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Depuis le 31 décembre 2019, date de la clôture de l'exercice, il est nécessaire de mentionner la crise liée à l'épidémie de Covid-19 qui a déjà fortement impacté l'ensemble des secteurs de l'économie française et cela depuis mars 2020. La société prévoit que la crise sanitaire aura un impact à court et moyen terme sur ses activités. Il n'est pas possible à ce jour d'en évaluer de façon fiable les effets sur sa situation financière et son résultat d'exploitation. La société continuera de suivre en permanence la situation et prendra les mesures nécessaires pour y faire face si besoin.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, le Groupe n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DU GROUPE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Le 16 mars 2020, la mesure de confinement national en France a été adoptée en raison de la pandémie de Covid-19. Le 11 mai 2020 a été la date retenue pour un déconfinement progressif.

Cette situation inédite et cette mesure exceptionnelle ont et auront un impact très significatif en 2020 sur notre activité qui sera en baisse. Toutefois, cette baisse va aussi dépendre des plans de relances que l'état français mettra en place, du comportement des clients avec en toile de fond : des taux qui devraient rester à un niveau bas et une bourse en forte baisse qui devrait susciter l'intérêt d'investir dans la valeur Pierre.

Dans ce contexte, au niveau de la promotion immobilière, le groupe souhaite augmenter fortement la part dédiée aux ventes en bloc afin de sécuriser une part plus significative de son chiffre d'Affaires à venir.

Les autres métiers devraient plus ou moins subir les effets de la crise :

- L'activité hôtelière subit une baisse de son taux d'occupation dans des proportions plus limitée, du fait de la nature des résidences exploitées : résidences étudiantes qui sont toujours autant demandées.
- L'activité foncière va provisionner des baisses de loyers liées à la négociation de baux avec certaines enseignes commerciales plus touchées par le Covid-19.
- L'administration de biens devrait être très peu impactée, du fait de la nature même de son activité liée à la récurrence de ses revenus.

Enfin, le groupe a effectué une demande de Prêt Garantie par l'Etat sur l'ensemble de ses métiers. Celui-ci doit permettre au groupe de maintenir l'outil de production, permettant de revenir en 2021 à un niveau d'activité initialement prévu en 2020.

OBSERVATIONS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE

Le Comité Social et Economique n'a émis aucune observation en application des dispositions du Code du travail.

Il va maintenant vous être donné lecture du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire,

Nous vous prions d'agréer, Chers Associés, l'expression de nos sentiments les plus dévoués.

Le Président

