

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-S)

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

Ce dépôt a été enregistré le 20/06/2022 sous le numéro de dépôt 65187



20220651872020

DATE DEPOT : 20/06/2022

N° DE DEPOT : 65187

N° GESTION : 2014B01407

N° SIREN : 501418495

DENOMINATION : FINANCIERE PICHET

ADRESSE : 3 rue des Saussaies 75008 Paris

MILLESIME : 2020

21-JUIN 2022

Sous le N°: 65487

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 29 JUIN 2021

**RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE
DURANT L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020**

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

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 2020, à l'exception des sociétés créées en 2019 et dont les comptes sociaux utilisés portent exceptionnellement sur la période allant de l'immatriculation de la société au 31 décembre 2020.

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%,
- FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE SAINT DENIS, taux d'intégration 50,10%,
- REALISATION ILE SAINT DENIS, taux d'intégration 50,10%,
- BONDY TERRASSES DU CANAL, taux d'intégration 25%.

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 **371 sociétés** (hors FINANCIERE PICHET).

Il est à noter également :

- Les 22 sociétés entrées en 2020 dans le périmètre de consolidation, via la création de nouvelles sociétés ;
- La dissolution - liquidation de 12 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 :	501.235	14.771	22.425	25.490	3.755	(12.501)	555.175
Ebitda :	8.100	11.600	4.000	1.700	1.000	700	27.100

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

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

Cet état d'urgence a ensuite été prolongé jusqu'au 10 juillet 2020 par la loi 2020-546 du 11 mai 2020. Le décret n°2020-1257 du 14 octobre 2020 l'a à nouveau promulgué à compter du 17 octobre 2020 et la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 l'a prolongé jusqu'au 16 février 2021 inclus.

Pour déterminer les impacts de l'événement Covid-19 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020, la Groupe a retenu l'approche d'ensemble préconisée par l'ANC.

La crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19 a notamment entraîné

- L'arrêt des chantiers et le décalage des projets du groupe,
- La fermeture des hôtels lors du premier confinement

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

Exposé sur les résultats économiques et financiers du groupe consolidé

	2020 (en K€)	2019 (en K€)
Chiffre d'affaires HT	555 175	627.357
Produits d'exploitation	55 453	62.908
Charges d'exploitation	-603 789	-657.476
Résultat d'exploitation	6 839	32.789
Résultat financier	- 3 181	-2.998
Résultat courant avant impôt	3 658	29.791
Résultat exceptionnel	- 1 430	-122
Impôt sur les résultats et impôts différés	936	-9.761
Résultat net de l'ensemble consolidé	2 989	19.769
Total du bilan	1 499 720	1.324.653

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

Le Groupe affiche pour l'exercice écoulé, un chiffre d'affaires de 555,2 M€, un Ebitda de 27,1 M€ et un résultat net de 3,0 M€.

Dans un contexte de crise sanitaire relative à la Covid-19, ayant fortement affecté les activités de Promotion Immobilière et d'Hôtellerie, la multi-activité du Groupe a permis de préserver un résultat bénéficiaire et une structure financière robuste.

Le Groupe Pichet présente en effet, au 31/12/2020, des capitaux propres consolidés de 245,4 M€ et une trésorerie nette de 121,2 M€.

Le Groupe a souscrit pour 70,4 M€ de prêts garantis par l'Etat en 2020 afin de sécuriser sa trésorerie et de contribuer à la réussite du lancement des opérations majeures à fort investissement.

En 2020, le Groupe a également structuré l'organisation de son activité de Promotion Immobilière et renforcé sa Direction Financière.

L'activité de Promotion Immobilière affiche un chiffre d'affaires de 501,2 M€. Elle représente 80 % de l'activité du Groupe. Les mises en chantier sont en progression de 800 lots par rapport à 2019 et les réservations ont augmenté de 3 %. Les actes ont diminué de 15%.

Il est aussi à noter que les ventes institutionnelles représentent en 2020 près de 30 % des ventes, contre 15 % en 2019. Le portefeuille foncier au 31/12/2020 représente 4,2 années d'activité et le « backlog » s'élève à 14 mois d'activité. Le niveau d'Ebitda s'élève à 8,1 M€.

La crise sanitaire liée à la Covid 19 s'est matérialisée lors du premier confinement par un arrêt des chantiers et au décalage de projets.

Dans une phase de fort développement du Groupe avec des projets à fort investissement en phase de montage (exemple : Village des Jeux Olympiques), les effets négatifs sur l'activité de Promotion Immobilière ont été significatifs. Ils s'évaluent à 125 M€ en termes de chiffre d'affaires.

Les tendances affectant la constructibilité des terrains sont également à mettre en évidence par :

- Une réglementation avec de nombreuses possibilités de recours, ayant pour conséquence un allongement de l'instruction des permis.
- Un ralentissement ou un gel de l'action de permis de construire plusieurs mois avant les élections locales, contribue à une possibilité pour les maires nouvellement élus de débouter les permis dont l'instruction est en cours.
- Une volonté de certains élus de lutter contre la « bétonisation » de leurs communes.

Le Groupe Pichet se structure pour relever les challenges associés à cet environnement.

L'activité d'Administration de biens s'inscrit dans une bonne dynamique avec un chiffre d'affaires de qui progresse passant de 20,4 M€ à 22,4 M€. De même, le portefeuille de lots sous gestion (50 616 lots) est en hausse de 2,3 %. Le niveau d'Ebitda atteint 4,0 M€.

Les restrictions de déplacement et d'accueil ont eu un impact majeur sur **l'activité d'exploitation hôtelière** bien que plus résiliente que la concurrence grâce au positionnement géographique des résidences et à la configuration des chambres louées (pourvues de kitchenettes). La capacité hôtelière est de 3 200 chambres. La crise a entraîné une baisse du chiffre d'affaires de 18,3 %. Le niveau d'Ebitda atteint 1.7 M€.

Le chiffre d'affaires des **activités de foncière patrimoniale** progresse de 4,8 % à 14,7 M€. Le niveau d'Ebitda atteint 11,6 M€. Le taux d'occupation moyen des bureaux et des commerces se maintient à un niveau très élevé, soit 98%. La valorisation globale de cette activité s'élève à 705 M€.

Le chiffre d'affaires de **l'activité viticole** est stable à 3,8 M€. Le niveau d'Ebitda atteint 1,9 M€.

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

	2020 (en K€)	2019 (en K€)	Variation 2020/2019 (en %)
Résultat net des entreprises intégrées	3.164	19.908	-84,10
Résultat net de l'ensemble consolidé de l'exercice	2.989	19.768	-84,87
Résultat net (par part groupe)	3.090	19.783	-84,38
Résultat Groupe par action (en €)	146	932	-84,33

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

	2020 (en K€)	2019 (en K€)	Variation 2019/2020 (en %)
Capitaux propres	245.365	243.776	+0,65
Endettement	373.237	298.275	+25,13
Trésorerie	125 814	79.074	+59,11

EFFECTIF DU GROUPE

Les effectifs moyens du Groupe Pichet s'établissent à 1 223 personnes en 2020 contre 1 255 personnes pour 2019.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Depuis le 31 décembre 2020, date de la clôture de l'exercice, il est nécessaire de mentionner que les activités de la société et du Groupe Pichet dans son intégralité continuent d'être affectées par la situation sanitaire liée au COVID-19 compte tenue de la prolongation de l'état d'urgence jusqu'au 1er juin 2021 qui a été introduite par la Loi n°2021-160 du 15 février 2021.

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

Les perspectives pour 2021 devraient permettre la réalisation d'un chiffre d'affaires de 700 M€ et un niveau de rentabilité de 4,5 % en termes de résultat avant impôt.

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

Bilan consolidé au 31 décembre 2020

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2020			31/12/2019
		Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles	1	47 836	(30 962)	16 874	20 904
Ecart d'acquisition	1	4 230	(2 500)	1 730	1 905
Immobilisations corporelles	2/3	282 789	(54 048)	228 741	211 703
Immobilisations financières	4	1 796	(15)	1 781	1 640
Total Actif Immobilisé		336 651	(87 525)	249 126	236 152
Stocks et en-cours	5	349 183	(3 321)	345 862	298 256
Clients et comptes rattachés	5	649 942	(1 308)	648 634	582 481
Autres créances et comptes de régularisation	5/11	131 468	(1 184)	130 284	128 690
Disponibilités		125 814		125 814	79 074
Total Actif		1 593 058	(93 338)	1 499 720	1 324 653

	Notes	31/12/2020	31/12/2019
		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital		504 205	504 205
Primes liées au capital		358	358
Réserves		(262 288)	(280 570)
Résultat de l'exercice		3 090	19 783
Total Capitaux Propres	6	245 365	243 776
Intérêts hors groupe		70	203
Provisions pour risques et charges	7	10 069	9 267
Emprunts et dettes financières	8	373 237	298 275
Fournisseurs et comptes rattachés	9	216 256	184 582
Autres dettes et comptes de régularisation	9/10/11/15	654 723	588 550
Total Passif		1 499 720	1 324 653

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

Compte de Résultat consolidé au 31 décembre 2020

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Chiffre d'affaires	12	555 175	627 357
Autres produits d'exploitation		55 453	62 908
Achats consommés		(510 306)	(560 575)
Charges de personnel		(66 289)	(73 413)
Autres charges d'exploitation		(5 729)	(5 033)
Impôts et taxes		(5 378)	(4 433)
Variations nettes des amortissements et des provisions		(16 087)	(14 022)
Résultat d'exploitation	12	6 839	32 789
Charges et produits financiers	13	(3 181)	(2 998)
Résultat courant des sociétés intégrées		3 658	29 791
Charges et produits exceptionnels	14	(1 430)	(122)
Impôt sur les bénéfices	15	936	(9 761)
Résultat net des entreprises intégrées		3 164	19 908
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		(175)	(140)
Résultat net de l'ensemble consolidé		2 989	19 768
Intérêts minoritaires	16	101	15
Résultat net (part du groupe)		3 090	19 783

Tableau de flux de trésorerie Consolidé au 31 décembre 2020

En milliers d'euros

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net total des sociétés consolidées	2 989	19 769
Elimination des amortissements et provisions	16 015	14 077
Elimination de la variation des impôts différés	(4 489)	2 635
Elimination des plus ou moins values de cession	3 463	(27)
Total Capacité d'autofinancement	17 978	36 453
Variation des stocks liée à l'activité	(48 226)	(53 680)
Variation des créances liées à l'activité	(66 933)	(90 087)
Variation des dettes liées à l'activité	101 920	90 822
Flux net généré par (affecté à) l'activité	4 739	(16 493)
Acquisition d'immobilisations	(30 781)	(36 833)
Cession d'immobilisations	345	1 228
Incidence des variations de périmètre	0	(481)
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	(30 436)	(36 086)
Dividendes versés par la société mère	(1 500)	(1 500)
Dividendes versés aux minoritaires	(32)	(0)
Emissions d'emprunts	99 858	45 264
Remboursements d'emprunts	(13 027)	(24 333)
Variation nette des concours bancaires	(11 170)	18 619
Flux net provenant du (affecté au) financement	74 129	38 052
Variation de trésorerie	48 432	(14 527)
Trésorerie d'ouverture	72 729	87 256
Trésorerie de clôture	121 161	72 729

La trésorerie est constituée de la manière suivante :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2020	31/12/2019
Disponibilités et valeurs mobilières	125 814	79 074
Concours bancaires courants compris dans les dettes financières	(4 653)	(6 345)
Total	121 161	72 729

FINANCIERE PICHET

Comptes consolidés Exercice clos au 31 décembre 2020

ANNEXE

L'annexe est établie en milliers d'euros

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2020

- *Faits marquants de l'exercice*

Incidence de la crise sanitaire du Covid-19 sur les activités du Groupe

Rappel du contexte national français :

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

Cet état d'urgence a ensuite été prolongé jusqu'au 10 juillet 2020 par la loi 2020-546 du 11 mai 2020.

Le décret n°2020-1257 du 14 octobre 2020 l'a à nouveau promulgué à compter du 17 octobre 2020 et la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 l'a prolongé jusqu'au 16 février 2021 inclus.

Pour déterminer les impacts de l'événement Covid-19 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020, la Groupe a retenu l'approche d'ensemble préconisée par l'ANC.

La crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19 a notamment entraîné

- L'arrêt des chantiers et le décalage des projets du groupe,
- la fermeture des hôtels lors du premier confinement

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

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 (Version consolidée au 1^{er} janvier 2017).

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2020.

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 :

- SARL ADVENTO, taux d'intégration 25%
- SCCV BORDEAUX- 62 RUE LUCIEN FAURE, taux d'intégration 50%
- SNC BORDEAUX - 204 Cours du Médoc, taux d'intégration 50%
- SCCV HEMERA, taux d'intégration 49%
- SCI FREPAT, taux d'intégration 50%
- SCI CLOS DES ANTONINS, taux d'intégration 49%
- SCCV JUVISY 7 RUE NOUVELLE, taux d'intégration 49%
- SAS FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE SAINT DENIS, taux d'intégration 50.10%
- SNC REALISATION ILE SAINT DENIS, taux d'intégration 50.10%
- SCCV BONDY TERRASSES DU CANAL, taux d'intégration 25%.

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 suivantes :

- SCI 3 rue des Saussaies,
- SCI EUROPI,
- SARL GESTFAC,
- SCI IMMO BUREAUX,
- SCI IMMO HOTEL,
- SCI IMMO COM,
- SNC IMMO TOURISME.

Calcul du résultat à l'avancement

Depuis 2007, le Groupe a décidé de retenir la méthode préférentielle énumérée par règlement 99-02 du comité de la réglementation comptable, 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.

Activité Foncière et cessions d'actifs

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

Au titre de l'exercice clos, les résultats nets sur cessions des actifs immobilisés de l'activité foncière constatés en résultat d'exploitation représentent une moins value nette de 128.0 milliers d'euros contre une plus value de 210.8 milliers d'euros présentée en résultat exceptionnel à la clôture de l'exercice précédent.

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

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 réalisée 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 que sur le plan fiscal, les amortissements sont calculés, sans considération de la valeur résiduelle, suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée réelle d'utilisation des biens.

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, sont retenus les quatre composants suivants :

- gros oeuvre	25 ans à 70 ans
- second oeuvre	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 ou le produit d'impôt figurant au compte de résultat comprend l'impôt exigible au titre de l'exercice ainsi que l'impôt différé résultant des estimations de décalages temporaires d'imposition.

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.

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 73,65% selon les entités
- Les tables de mortalité utilisées sont la table : TH00-02 et TF00-02

Hypothèses financières :

- La progression annuelle des salaires est égale à : 1,5%
- Le taux d'actualisation est de : 0%
- Taxe d'assurance : 9%
- Taux de charges sociales : 40%
- V.A.P. des engagements à la clôture : 128 milliers d'euros

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 2020 : 146 euros
- Résultat par action 2019 : 932 euros

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 la promotion immobilière sont représentatifs de l'ensemble des frais directs engagés (études, terrains, travaux, frais financiers,...) par les programmes non encore réalisés 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.

- **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, la société tête du groupe d'intégration fiscale est la société SAS FINANCIERE PICHET.

Le périmètre de consolidation inclut la société SAS FINANCIERE PICHET et 371 filiales listées en en **Annexe 1** avec pour chacune les informations suivantes :

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

Notes sur le bilan et le compte de résultat

Note 1 - Immobilisations incorporelles

Analyse par nature

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Ecart d'acquisition	4 230	4 230
Concessions et brevets	42 501	36 025
Fonds commercial	2 929	2 929
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles en cours	2 406	6 511
Valeurs brutes	52 066	49 695
Amortissements et provisions pour dépréciations	(33 462)	(26 886)
Valeurs nettes	18 604	22 809

Le poste «fonds commercial» correspond à deux fonds de commerce, un portefeuille de mandats de gestion ainsi que sept « Pas de porte ».

Variations au cours de l'exercice

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2020	49 694	(26 886)	22 808
Acquisitions	3 340		3 340
Cessions	(968)	606	(362)
Dotations aux amortissements et provisions		(7 182)	(7 182)
Montant au 31 décembre 2020	52 066	(33 462)	18 604

Note 2 - Immobilisations corporelles

Analyse par nature

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Terrains	50 436	46 220
Constructions	139 203	132 147
Installations techniques	4 412	3 651
Autres immobilisations corporelles	15 365	16 309
Immobilisations en cours	72 808	61 380
Avances & acomptes	565	13
Total valeurs brutes	282 789	259 720
Amortissements et provisions	(54 048)	(48 017)
Valeurs nettes	228 741	211 703

Variations au cours de l'exercice

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2020	259 720	(48 017)	211 703
Acquisitions	27 152		27 152
Acquisitions (crédit bail)	993		993
Cessions	(5 427)	1 989	(3 438)
Dotations aux amortissements et provisions		(8 021)	(8 021)
Autres mouvements	351		351
Montant au 31 décembre 2020	282 789	(54 048)	228 741

La valeur brute de 282.789 milliers d'euros comprend principalement :

- les investissements réalisés par la « FONCIERE PICHET » et ses filiales pour un montant de 223.222 milliers d'euros contre 202.961 milliers d'euros à la clôture de l'exercice 2019,
- ainsi que les actifs du domaine viticole du Château des Carmes Haut-Brion pour 50.633 milliers d'euros contre 46.462 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent.

Note 3 - Crédit-bail

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 retraite selon cette règle les contrats de location financière significatifs (supérieurs à 250 milliers d'euros).

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 milliers d'euros et 420 milliers d'euros. 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 milliers d'euros (soit 82 milliers d'euros de terrains et 2.716 milliers d'euros de constructions).

Ces immobilisations sont amorties en linéaire pour un montant de 1.421 milliers d'euros au 31 décembre 2020, dont 115 milliers d'euros dotés sur l'exercice. En contrepartie, un emprunt avait été comptabilisé pour 2.200 milliers d'euros remboursable sur 15 ans à compter du 1^{er} janvier 2010 ; son solde était de 1.040 milliers d'euros 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.

Cet ensemble immobilier représente une valeur brute immobilisée de 21.000 milliers d'euros (soit 8.224 milliers d'euros de terrains et 12.776 milliers d'euros de constructions).

Ces actifs, qui sont amortis en mode linéaire sur une durée de 15 années, représentent une valeur de 2.886 milliers d'euros au 31 décembre 2020, dont 472 milliers d'euros dotés au titre de l'exercice clos. En contrepartie, un emprunt est comptabilisé pour 21.000 milliers d'euros remboursable sur 15 ans à compter du 17 juillet 2014 (solde au 31/12/2020 : 16.776 milliers d'euros).

Sont également retraités les actifs ci après du poste « autres immobilisations corporelles » :

- des contrats de location de barriques pour une valeur immobilisée de 167 milliers d'euros, amortis à hauteur de 68 milliers d'euros au 31/12/2020, et avec un emprunt résiduel de 165 milliers d'euros,
- des contrats de location de matériel informatique pour une valeur de 775 milliers d'euros, amortis à hauteur de 48 milliers d'euros au 31/12/2020, et dont l'emprunt résiduel s'élève à 713 milliers d'euros.

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

Loyers futurs	31 décembre 2020	31 décembre 2019
A moins d'un an	1 665	1 926
De 1 à 5 ans	5 818	6 464
Au-delà de 5 ans	12 903	13 461
Total des loyers (1)	20 386	21 851

(1) Loyers relatifs à des immobilisations corporelles

Note 4 - Immobilisations financières

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Titres de participation	9	9
Autres titres immobilisés	232	55
Autres immobilisations financières	1 555	1 591
Valeurs brutes	1 796	1 655
Provisions pour dépréciation	(15)	(15)
Valeurs nettes	1 781	1 640

Les autres immobilisations financières se composent principalement des dépôts et cautionnements pour un montant de 751 milliers d'euros ainsi que de l'avance preneur consentie dans le cadre du crédit-bail des bureaux de Paris pour 804 milliers d'euros.

Note 5 - Stocks et créances d'exploitation

Les stocks et encours d'un montant brut de 349 183 milliers d'euros 31 décembre 2020 sont composés principalement de 339 875 milliers d'euros de travaux en cours liés directement aux opérations de promotion immobilière, de 5 719 milliers d'euros de stocks de l'activité viticole ainsi que de 3 052 milliers d'euros de travaux en cours correspondant à l'activité foncière.

La provision pour dépréciation des stocks d'un montant de 3 321 milliers d'euros se décompose de la façon suivante :

- Provision sur stock Promotion : 3 214 milliers d'euros
- Provision sur stock Viticole : 107 milliers d'euros

Au cours de l'exercice, un montant de 2 871 milliers d'euros correspondant aux coûts des emprunts ont par ailleurs été incorporés aux stocks d'en cours de production.

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 1 112 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2020, la valeur brute des autres créances d'exploitation hors impôts différés actifs s'élèvent à 131 468 milliers d'euros contre 129 504 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

A la cloture, elles se composent principalement :

- des créances fiscales hors impôt société pour 69 314 milliers d'euros (dont 58 959 milliers d'euros au titre des créances de TVA),
- des fonds mandants pour 35 034 milliers d'euros,
- des avances et acomptes versés aux fournisseurs pour 15 464 milliers d'euros.

Note 6 - Capitaux propres

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 31/12/2018	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
Affectation résultat N-1			589	9.609	8.085	(19.783)	(1.500)
Résultat période						3.090	3.090
Autres mouvements				95	(95)		0
Situation au 31/12/2020	504.205	358	9.633	127.848	(399.769)	3.090	245.365

Note 7 - Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges comprennent :

- les litiges juridiques et commerciaux à hauteur de 7 401 milliers d'euros,
- les risques SAV relatifs à l'activité de promotion immobilière à hauteur de 1 950 milliers d'euros,
- divers autres risques à hauteur de 718 milliers d'euros.

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

Note 8 - Dettes financières

Analyse par nature

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts auprès des établissements de crédit	352 661	276 898
Emprunts et dettes financières diverses	20 576	21 377
Total	373 237	298 275

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

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Montant au 1 ^{er} janvier	298 275	259 735
Souscription d'emprunts bancaires (1)	99 858	45 625
Variation crédits accompagnement	(11 170)	18 619
Remboursements d'emprunts bancaires	(10 915)	(22 260)
Variation des découverts bancaires	(1 808)	(1 655)
Variation dettes financières diverses (2)	(1 119)	(1 790)
Variation des intérêts courus	116	(12)
Total à la clôture	373 237	298 275

(1) Dont 70 350 milliers d'euros correspondant aux prêts garantis par l'état souscrits sur l'exercice 2020.

(2) Dont variation des dettes relatives aux contrats de location-financement pour (1.119) milliers d'euros, incluant 993 milliers d'euros de nouveaux emprunts et (2 112) milliers d'euros remboursés sur la période, dont 1.395 milliers d'euros au titre du remboursement anticipé.

Echéances des dettes financières

	31 Décembre 2020	31 Décembre 2019
Moins d'un an	200 621	138 194
Plus d'un an, moins de cinq ans	53 563	52 701
Plus de cinq ans	119 053	107 381
Total	373 237	298.275

Deux contrats de swap ont été souscrit par le groupe auprès du Crédit Agricole Aquitaine sur :

- La société Financière Pichet en septembre 2013 dans le cadre du financement de l'acquisition de parcelles Haut Nouchet pour le compte de l'activité viticole selon les conditions suivantes :
 - Notionnel : 2 125 milliers d'euros
 - Taux payé par Financière Pichet : 2.01%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 15 ans

- La SCEA Château les Carmes Haut Brion en aout 2013 selon les conditions suivantes :
 - Notionnel : 3 500 milliers d'euros
 - Taux payé par Financière Pichet : 2.27%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 20 ans

Note 9 - Dettes fournisseurs et autres dettes

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élèvent à 216 256 milliers d'euros à la clôture de l'exercice.

Les autres dettes présentent un total de 654 723 milliers d'euros à la clôture de l'exercice. Elles comprennent notamment des produits constatés d'avance pour 420 323 milliers d'euros (note 10) et des impôts différés passifs pour 12 125 milliers d'euros (note 15).

Toutes les dettes non financières ont des échéances inférieures à un an, à l'exception des impôts différés passifs représentant 12 125 milliers d'euros et du solde des subventions d'investissement à rapporter au résultat reclassées en bas de bilan pour un total de 236 milliers d'euros.

Note 10 - Charges et Produits Constatés d'Avance

Les charges constatées d'avance incluses dans le poste *Autres créances et comptes de régularisation* s'élèvent à 1 187 milliers d'euros.

Les produits constatés d'avance inclus dans le poste *Autres dettes et comptes de régularisation* s'élèvent à 420 323 milliers d'euros, et correspondent principalement :

- au chiffre d'affaires des lots vendus mais non livrés pour la quote-part non retenue pour l'avancement à hauteur de 417 656 milliers d'euros,
- aux loyers facturés d'avance du pôle Foncière à hauteur de 2.365 milliers d'euros.

Note 11 - Fonds mandants

L'activité de gestion immobilière occasionne la détention de la quote part 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* pour 35 034 milliers d'euros et au passif dans le poste *Autres dettes et comptes de régularisation* pour le même montant.

Note 12 - Résultat d'Exploitation

Le chiffre d'affaires et les autres produits d'exploitation s'élèvent à 555 175 milliers d'euros.

La structure de ce chiffre d'affaires par activité est présenté dans la note 21.

Les autres produits d'exploitation d'un montant de 55 453 milliers d'euros diminuent de 7 455 milliers d'euros par rapport à 2019.

Cette variation provient en particulier du poste « Production stockée » ; en corrélation avec le niveau d'activité.

Le résultat d'exploitation s'élève à un bénéfice de 6 839 milliers d'euros contre un bénéfice de 32 789 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ; soit une baisse de 25 950 milliers d'euros en lien direct avec le niveau d'activité réduit sur l'année 2020.

Note 13 - Résultat financier

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Charges d'intérêts sur emprunts	(2.986)	(3.071)
Autres charges financières	(270)	(643)
Revenus des actifs financiers	65	682
Autres produits financiers	10	34
Résultat financier	(3.181)	(2.998)

Note 14 - Résultat exceptionnel

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	671	356
Charges exceptionnelles sur opérations gestion	(607)	(668)
Résultat de cession et mises au rebut d'éléments d'actifs	(1.332)	27
Autres	(162)	163
Résultat exceptionnel	(1.430)	(122)

Note 15 - Impôts sur les bénéfices

Analyse de la charge/(profit) d'impôt société

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Impôt exigible	3.554	7.126
Impôt différé	(4.489)	2.635
Total	(936)	9.761

Analyse des impôts différés au bilan par nature de différences temporaires

DIFFERENCES TEMPORAIRES	31 décembre 2020	31 décembre 2019
ACTIVES		
Total	0	0
PASSIVES		
Organic, construction, provisions non déductibles	243	279
Frais d'acquisition	14	16
Amortissements reconstitués	54	93
Profits sur stocks		131
Cessions internes	1.293	1.507
Passage à la méthode à l'avancement	(12.543)	(16.606)
Retraitement Crédit-Bail	(433)	(523)
Ecart d'évaluation	(608)	(1.342)
Autres	(145)	(169)
Total	(12.125)	(16.614)
TOTAL des décalages temporaires	(12.125)	(16.614)

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 :

Passage du taux effectif d'impôt	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Résultat net de l'ensemble consolidé	3.090	19 763
Charge/(profit) d'impôts sur les bénéfices	(936)	9 761
Résultat consolidé avant impôts	2.154	29 544
Charge d'impôt théorique	(623)	(9 461)
<i>Taux légal théorique</i>	28,924%	32,023%
Différences fiscales permanentes	(229)	(358)
Incidence amortissement des écarts d'acquisition	(51)	(45)
QP dividendes 1%	(29)	(50)
Abattement pour contribution sociale 3,3% et base à 28%	25	41
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	200	179
Report variable	1.866	
Autres	(223)	(66)
(Charge)/profit d'impôt comptabilisé	936	(9 761)
<i>Taux effectif d'impôt</i>	-43,434%	33,038%

Note 16 - Passage du résultat social au résultat consolidé

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Cumul des résultats net - comptes sociaux	45 033	79 201
<u>Retraitements</u>		
Dividendes intra-groupe	(37 452)	(67 208)
Variation profit sur marge s/stock	408	5
Variation impôts différés	4 489	(2 635)
Impact Méthode Avancement	(7 700)	8 996
Amortissement écart d'acquisition	(175)	(140)
Crédit Bail Immobilier	(326)	140
Location financière autres	(17)	(60)
Marges internes sur lots immobiliers	467	(433)
Neutralisation provisions internes	460	2 358
Neutralisation opérations de restructuration interne	185	(53)
Amortissements et sorties écart évaluation	(1 723)	(113)
Ecart évaluation	(774)	(162)
Autres	115	(127)
Résultat consolidé	2 989	19 769
dont groupe	3 090	19 783
dont intérêts minoritaires	(101)	(15)

Engagements hors bilan

Engagements donnés

- Hypothèques ou promesses d'hypothèques 535 189 milliers d'euros
- Nantissements Parts Sociales 26 882 milliers d'euros
- Caution du Groupe PICHET envers les organismes financiers 254 606 milliers d'euros

Engagements reçus

- Garantie d'achèvement 323 544 milliers d'euros
- Cautions bancaires reçues 24 821 milliers d'euros

Information sectorielle

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

- La Promotion et les filiales immobilières, PROMOTION IMMOBILIERE
- Les activités d'administration de biens, ADMINISTRATION DE BIENS
- Les activités Foncière, FONCIERE
- Les activités hôtelières, HOTELLERIE
- L'activité Viticole, Les CARMES HAUT BRION

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

	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	ADMINISTRA- TION DE BIENS	HOTELLERIE	AUTRES (1)	Eliminations intra-groupe et neutralisations inter-secteurs	TOTAL
Chiffre d'Affaires	501.235	14.771	22.425	25.490	3.755	(12.501)	555.175
Ebitda	8.100	11.600	4.000	1.700	1.000	700	27.100

(1) Holding Financière et Château Les Carmes Haut Brion

Effectifs du Groupe

Les effectifs moyens du Groupe s'établissent à 1 223 personnes au cours de la période allant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 (sociétés consolidées par intégration globale uniquement), contre 1.255 personnes en 2019.

Effectifs moyens	2020	2019
Cadres	537	504
ETAM (*)	590	670
Apprentis/stagiaires	96	80
Total	1 223	1 255

(*) ETAM : Employé Technicien Agent de maîtrise

- **Transaction avec les parties liées**

(décret 2009-267)

Aucune transaction n'a été conclue à des conditions anormales de marché entre la d'administration.

- **Honoraires des commissaires aux comptes**

Au titre de l'exercice 2020, les honoraires des commissaires aux comptes :

- pour leur mission légale se sont élevés à 446 milliers d'euros répartis pour :
le Cabinet Mazars à hauteur de 351.5 milliers d'euros,
le Cabinet La Companie Fiduciaire à hauteur de 94.5 milliers d'euros,
- pour les services autres que la certification des comptes à hauteur de 12.7 milliers d'euros respectivement pour :
le Cabinet Mazars à hauteur de 7.7 milliers d'euros,
le Cabinet La Companie Fiduciaire à hauteur de 5.0 milliers d'euros.

- **Événements postérieurs à la clôture**

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2020 et le Conseil d'Administration du 12 mai 2021 arrêtant les comptes au 31 décembre 2020.

Evolution prévisible de l'activité du Groupe et perspectives d'avenir

Les perspectives pour 2021 devraient permettre la réalisation d'un chiffre d'affaires de 700 millions d'euros et un niveau de rentabilité de 4,5 % en termes de résultat avant impôt.


ANNEXE 1 – PERIMETRE AU 31/12/2020

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 31/12/2020	% détenu	Méthode
SNC BORDEAUX 204 COURS DU MEDOC	50	IP
SCCV 1ERE AVENUE	100	IG
SCI 3 RUE DES SAUSSAIES	100	IG
SNC 4 RUE PASCAL	100	IG
SCV D'ABADIE	100	IG
SNC JARDINS D'ABEL	100	IG
SCCV 68-70 AVENUE DE CANEJAN	100	IG
SCCV ARBOR&CENS	100	IG
SCCV L'ADRESSE	100	IG
SCCV AFFINITY	100	IG
SCCV AVENUE GIRAUD	100	IG
SCCV LE PATIO D'AINARA	100	IG
SNC AVENUE KENNEDY	100	IG
SCCV LE DOMAINE DES ALBIZZIAS	100	IG
SCCV LES ALLEES DU LAC	100	IG
SCCV ALMA	100	IG
SAS ALTO PIANO	100	IG
SCCV BORDEAUX ALBERT 1 ^{er}	80	IG
SCCV RESIDENCE ALIZE	100	IG
SCCV LES ALLEES DU MEDOC	100	IG
SCCV COURS AMERANI	100	IG
SCCV 8 AVENUE MERLEAU PONTY	100	IG
SCI D'ANTCHOENIA	100	IG
SCCV LES ALLEES DE PEREIRE	100	IG
SNC 136 AVENUE AQUITAINE	100	IG
SCCV ARBOREA	100	IG
SCCV LES ARDILLOS	100	IG
SCCV L'AVENUE D'ARGENTEUIL	100	IG
SCCV LES JARDINS DE L'ARS	100	IG
SNC LES JARDINS D'ARTEMIS	100	IG
SAS ALL SUITES APPART	100	IG
SCCV L'AVANT SEINE	100	IG
SCCV ASTR'AL	100	IG
SCCV RESIDENCE ATHENA	100	IG
SCCV LUCIE AUBRAC	100	IG
SCI 40 AVENUE AUGUSTE DUMONT	100	IG
SCCV LE DOMAINE D'AURAY	100	IG
SCCV L'AVANT PREMIERE	100	IG
SCCV 188 - 190 AVENUE DU MEDOC	100	IG
SNC 141 AVENUE DE L'YSER	100	IG
SCCV BARBUSSE-ARAGON	100	IG
SCCV LE BELVEDERE	100	IG

mazars

61, quai de Paludate
33800 Bordeaux

 **compagnie fiduciaire**

68, quai de Paludate
33800 Bordeaux

FINANCIERE PICHET

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

MAZARS

Société anonyme d'expertise et de commissariat aux
comptes à directoire et conseil de surveillance
Société inscrite sur la liste nationale des commissaires aux comptes
rattachée à la CRCC de Versailles et du Centre
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153
Siège social : 61, rue Henry Regnault – 92400 Courbevoie

COMPAGNIE FIDUCIAIRE AUDIT

Société par actions simplifiée de commissariat aux comptes
Société inscrite sur la liste nationale des commissaires aux
comptes rattachée à la CRCC Grande Aquitaine
Capital de 650 000 euros – RCS Bordeaux 494 030 182

FINANCIERE PICHET

Société par actions simplifiée

RCS Paris 501 418 495

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

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

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

- Les paragraphes « Calcul du résultat à l'avancement » et « Stocks et encours » de la note « Principes comptables », ainsi que la note 5 « 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 « 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.

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 :

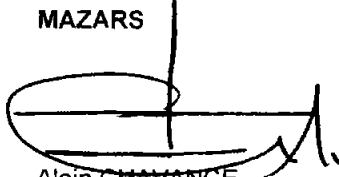
- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour 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 ;
- 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 14 juin 2021

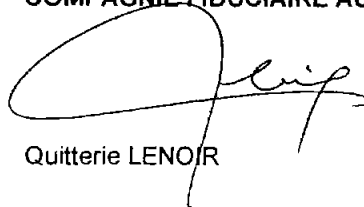
Les Commissaires aux comptes

MAZARS



Alain CHAVANCE

COMPAGNIE FIDUCIAIRE AUDIT



Quitterie LENOIR

FINANCIERE PICHET

Comptes consolidés Exercice clos au 31 décembre 2020

Sommaire	Pages
Bilan consolidé au 31 décembre 2020	2
Compte de Résultat consolidé au 31 décembre 2020.....	3
Tableau de flux de trésorerie Consolidé au 31 décembre 2020.....	4
ANNEXE	5
- Faits marquants de l'exercice.....	5
- Principes comptables.....	6
Règles et méthodes de consolidation.....	6
Calcul du résultat à l'avancement.....	7
Activité Foncière et cessions d'actifs	7
Immobilisations incorporelles	7
Immobilisations corporelles	8
Immobilisations financières.....	8
Impôts sur les bénéfices.....	9
Engagements de retraite et assimilés.....	9
Résultat par action	9
Stocks et encours	10
Provisions	10
- Périmètre de consolidation	10
- Notes sur le bilan et le compte de résultat.....	11
Note 1 - Immobilisations incorporelles.....	11
Note 2 - Immobilisations corporelles	11
Note 3 - Crédit-bail.....	12
Note 4 - Immobilisations financières	13
Note 5 - Stocks et créances d'exploitation	13
Note 6 - Capitaux propres	14
Note 7 - Provisions pour risques et charges	15
Note 8 - Dettes financières	15
Note 9 - Dettes fournisseurs et autres dettes	16
Note 10 - Charges et Produits Constatés d'Avance	16
Note 11 - Fonds mandants.....	17
Note 12 - Résultat d'Exploitation.....	17
Note 13 - Résultat financier.....	17
Note 14 - Résultat exceptionnel	18
Note 15 - Impôts sur les bénéfices	18
Note 16 - Passage du résultat social au résultat consolidé.....	20
- Engagements hors bilan.....	21
- Information sectorielle	21
- Effectifs du Groupe	21
- Transaction avec les parties liées (décret 2009-267).....	22
- Honoraires des commissaires aux comptes.....	22
- Événements postérieurs à la clôture	22

Bilan consolidé au 31 décembre 2020

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2020			31/12/2019
		Valeurs brutes	Amort. Prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles	1	47 836	(30 962)	16 874	20 904
Ecart d'acquisition	1	4 230	(2 500)	1 730	1 905
Immobilisations corporelles	2/3	282 789	(54 048)	228 741	211 703
Immobilisations financières	4	1 796	(15)	1 781	1 640
Total Actif Immobilisé		336 651	(87 525)	249 126	236 152
Stocks et en-cours	5	349 183	(3 321)	345 862	298 256
Clients et comptes rattachés	5	649 942	(1 308)	648 634	582 481
Autres créances et comptes de régularisation	5/11	131 468	(1 184)	130 284	128 690
Disponibilités		125 814		125 814	79 074
Total Actif		1 593 058	(93 338)	1 499 720	1 324 653

	Notes	31/12/2020		31/12/2019
		Valeurs brutes	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital			504 205	504 205
Primes liées au capital			358	358
Réserves			(282 288)	(280 570)
Résultat de l'exercice			3 090	19 783
Total Capitaux Propres	6		245 365	243 776
Intérêts hors groupe			70	203
Provisions pour risques et charges	7		10 069	9 267
Emprunts et dettes financières	8		373 237	298 275
Fournisseurs et comptes rattachés	9		216 258	184 582
Autres dettes et comptes de régularisation	9/10/11/15		854 723	588 550
Total Passif			1 499 720	1 324 653

Compte de Résultat consolidé au 31 décembre 2020

En milliers d'euros

	Notes	31/12/2020	31/12/2019
Chiffre d'affaires	12	555 175	627 357
Autres produits d'exploitation		55 453	62 908
Achats consommés		(510 308)	(560 575)
Charges de personnel		(66 289)	(73 413)
Autres charges d'exploitation		(5 729)	(5 033)
Impôts et taxes		(5 378)	(4 433)
Variations nettes des amortissements et des provisions		(16 087)	(14 022)
Résultat d'exploitation	12	6 839	32 789
Charges et produits financiers	13	(3 181)	(2 998)
Résultat courant des sociétés intégrées		3 658	29 791
Charges et produits exceptionnels	14	(1 430)	(122)
Impôt sur les bénéfices	15	936	(9 761)
Résultat net des entreprises intégrées		3 164	19 908
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition		(175)	(140)
Résultat net de l'ensemble consolidé		2 989	19 768
Intérêts minoritaires	16	101	15
Résultat net (part du groupe)		3 090	19 783

Tableau de flux de trésorerie Consolidé au 31 décembre 2020

En milliers d'euros

	31/12/2020	31/12/2019
Résultat net total des sociétés consolidées	2 989	19 769
Elimination des amortissements et provisions	16 015	14 077
Elimination de la variation des impôts différés	(4 489)	2 635
Elimination des plus ou moins values de cession	3 463	(27)
Total Capacité d'autofinancement	17 978	36 453
Variation des stocks liée à l'activité	(48 226)	(53 680)
Variation des créances liées à l'activité	(66 933)	(90 087)
Variation des dettes liées à l'activité	101 820	90 822
Flux net généré par (affecté à) l'activité	4 739	(16 493)
Acquisition d'immobilisations	(30 781)	(36 833)
Cession d'immobilisations	345	1 228
Incidence des variations de périmètre	0	(481)
Flux net provenant des (affecté aux) investissements	(30 436)	(36 086)
Dividendes versés par la société mère	(1 500)	(1 500)
Dividendes versés aux minoritaires	(32)	(0)
Emissions d'emprunts	99 358	45 264
Remboursements d'emprunts	(13 027)	(24 333)
Variation nette des concours bancaires	(11 170)	- 18 619
Flux net provenant du (affecté au) financement	74 129	38 052
Variation de trésorerie	48 432	(14 527)
Trésorerie d'ouverture	72 729	87 256
Trésorerie de clôture	121 161	72 729

La trésorerie est constituée de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	31/12/2020	31/12/2019
Disponibilités et valeurs mobilières	125 814	79 074
Concours bancaires courants compris dans les dettes financières	(4 653)	(6 345)
Total	121 161	72 729

FINANCIERE PICHET

Comptes consolidés Exercice clos au 31 décembre 2020

ANNEXE

L'annexe est établie en milliers d'euros

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2020

- **Faits marquants de l'exercice**

Incidence de la crise sanitaire du Covid-19 sur les activités du Groupe

Rappel du contexte national français :

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

Cet état d'urgence a ensuite été prolongé jusqu'au 10 juillet 2020 par la loi 2020-546 du 11 mai 2020.

Le décret n°2020-1257 du 14 octobre 2020 l'a à nouveau promulgué à compter du 17 octobre 2020 et la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 l'a prolongé jusqu'au 16 février 2021 inclus.

Pour déterminer les impacts de l'événement Covid-19 sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2020, la Groupe a retenu l'approche d'ensemble préconisée par l'ANC.

La crise sanitaire liée à la pandémie de Covid-19 a notamment entraîné

- L'arrêt des chantiers et le décalage des projets du groupe,
- la fermeture des hôtels lors du premier confinement

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

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 (Version consolidée au 1^{er} janvier 2017).

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2020.

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 :

- SARL ADVENTO, taux d'intégration 25%
- SCCV BORDEAUX- 62 RUE LUCIEN FAURE, taux d'intégration 50%
- SNC BORDEAUX - 204 Cours du Médoc, taux d'intégration 50%
- SCCV HEMERA, taux d'intégration 49%
- SCI FREPAT, taux d'intégration 50%
- SCI CLOS DES ANTONINS, taux d'intégration 49%
- SCCV JUVISY 7 RUE NOUVELLE, taux d'intégration 49%
- SAS FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE SAINT DENIS, taux d'intégration 50.10%
- SNC REALISATION ILE SAINT DENIS, taux d'intégration 50.10%
- SCCV BONDY TERRASSES DU CANAL, taux d'intégration 25%.

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 suivantes :

- SCI 3 rue des Saussaies,
- SCI EUROPI,
- SARL GESTFAC,
- SCI IMMO BUREAUX,
- SCI IMMO HOTEL,
- SCI IMMO COM,
- SNC IMMO TOURISME.

Calcul du résultat à l'avancement

Depuis 2007, le Groupe a décidé de retenir la méthode préférentielle énumérée par règlement 99-02 du comité de la réglementation comptable, 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.

Activité Foncière et cessions d'actifs

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

Au titre de l'exercice clos, les résultats nets sur cessions des actifs immobilisés de l'activité foncière constatés en résultat d'exploitation représentent une moins value nette de 128.0 milliers d'euros contre une plus value de 210.8 milliers d'euros présentée en résultat exceptionnel à la clôture de l'exercice précédent.

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

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 réalisée 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 que sur le plan fiscal, les amortissements sont calculés, sans considération de la valeur résiduelle, suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée réelle d'utilisation des biens.

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, sont retenus les quatre composants suivants :

- gros oeuvre	25 ans à 70 ans
- second oeuvre	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 ou le produit d'impôt figurant au compte de résultat comprend l'impôt exigible au titre de l'exercice ainsi que l'impôt différé résultant des estimations de décalages temporaires d'imposition.

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.

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 73,65% selon les entités
- Les tables de mortalité utilisées sont la table : TH00-02 et TF00-02

Hypothèses financières :

- La progression annuelle des salaires est égale à : 1,5%
- Le taux d'actualisation est de : 0%
- Taxe d'assurance : 9%
- Taux de charges sociales : 40%
- V.A.P. des engagements à la clôture : 128 milliers d'euros

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 2020 : 146 euros
- Résultat par action 2019 : 932 euros

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 la promotion immobilière sont représentatifs de l'ensemble des frais directs engagés (études, terrains, travaux, frais financiers,...) par les programmes non encore réalisés 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.

- *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, la société tête du groupe d'intégration fiscale est la société SAS FINANCIERE PICHET.

Le périmètre de consolidation inclut la société SAS FINANCIERE PICHET et 371 filiales listées en **Annexe 1** avec pour chacune les informations suivantes :

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

Notes sur le bilan et le compte de résultat

Note 1 - Immobilisations incorporelles

Analyse par nature

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Ecart d'acquisition	4 230	4 230
Concessions et brevets	42 501	36 025
Fonds commercial	2 929	2 929
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles en cours	2 406	6 511
Valeurs brutes	52 066	49 695
Amortissements et provisions pour dépréciations	(33 462)	(26 886)
Valeurs nettes	18 604	22 809

Le poste «fonds commercial» correspond à deux fonds de commerce, un portefeuille de mandats de gestion ainsi que sept « Pas de porte ».

Variations au cours de l'exercice

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2020	49 694	(26 886)	22 808
Acquisitions	3 340		3 340
Cessions	(968)	606	(362)
Dotations aux amortissements et provisions		(7 182)	(7 182)
Montant au 31 décembre 2020	52 066	(33 462)	18 604

Note 2 - Immobilisations corporelles

Analyse par nature

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Terrains	50 436	46 220
Constructions	139 203	132 147
Installations techniques	4 412	3 651
Autres immobilisations corporelles	15 365	16 309
Immobilisations en cours	72 808	61 380
Avances & acomptes	565	13
Total valeurs brutes	282 789	259 720
Amortissements et provisions	(54 048)	(48 017)
Valeurs nettes	228 741	211 703

Variations au cours de l'exercice

	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1 ^{er} janvier 2020	259 720	(48 017)	211 703
Acquisitions	27 152		27 152
Acquisitions (crédit bail)	993		993
Cessions	(5 427)	1 989	(3 438)
Dotations aux amortissements et provisions		(8 021)	(8 021)
Autres mouvements	351		351
Montant au 31 décembre 2020	282 789	(54 048)	228 741

La valeur brute de 282.789 milliers d'euros comprend principalement :

- les investissements réalisés par la « FONCIERE PICHET » et ses filiales pour un montant de 223.222 milliers d'euros contre 202.961 milliers d'euros à la clôture de l'exercice 2019,
- ainsi que les actifs du domaine viticole du Château des Carnes Haut-Brion pour 50.633 milliers d'euros contre 46.462 milliers d'euros à la clôture de l'exercice précédent.

Note 3 - Crédit-bail

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 retraite selon cette règle les contrats de location financière significatifs (supérieurs à 250 milliers d'euros).

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 milliers d'euros et 420 milliers d'euros. 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 milliers d'euros (soit 82 milliers d'euros de terrains et 2.716 milliers d'euros de constructions).

Ces immobilisations sont amorties en linéaire pour un montant de 1.421 milliers d'euros au 31 décembre 2020, dont 115 milliers d'euros dotés sur l'exercice. En contrepartie, un emprunt avait été comptabilisé pour 2.200 milliers d'euros remboursable sur 15 ans à compter du 1^{er} janvier 2010 ; son solde était de 1.040 milliers d'euros 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.

Cet ensemble immobilier représente une valeur brute immobilisée de 21.000 milliers d'euros (soit 8.224 milliers d'euros de terrains et 12.776 milliers d'euros de constructions).

Ces actifs, qui sont amortis en mode linéaire sur une durée de 15 années, représentent une valeur de 2.886 milliers d'euros au 31 décembre 2020, dont 472 milliers d'euros dotés au titre de l'exercice clos. En contrepartie, un emprunt est comptabilisé pour 21.000 milliers d'euros remboursable sur 15 ans à compter du 17 juillet 2014 (solde au 31/12/2020 : 16.776 milliers d'euros).

Sont également retraités les actifs ci après du poste « autres immobilisations corporelles » :

- des contrats de location de barriques pour une valeur immobilisée de 167 milliers d'euros, amortis à hauteur de 68 milliers d'euros au 31/12/2020, et avec un emprunt résiduel de 165 milliers d'euros,
- des contrats de location de matériel informatique pour une valeur de 775 milliers d'euros, amortis à hauteur de 48 milliers d'euros au 31/12/2020, et dont l'emprunt résiduel s'élève à 713 milliers d'euros.

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

Loyers futurs	31 décembre 2020	31 décembre 2019
A moins d'un an	1 665	1 926
De 1 à 5 ans	5 818	6 464
Au-delà de 5 ans	12 903	13 461
Total des loyers (1)	20 386	21 851

(1) Loyers relatifs à des immobilisations corporelles

Note 4 - Immobilisations financières

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Titres de participation	9	9
Autres titres immobilisés	232	55
Autres immobilisations financières	1 555	1 591
Valeurs brutes	1 796	1 655
Provisions pour dépréciation	(15)	(15)
Valeurs nettes	1 781	1 640

Les autres immobilisations financières se composent principalement des dépôts et cautionnements pour un montant de 751 milliers d'euros ainsi que de l'avance preneur consentie dans le cadre du crédit-bail des bureaux de Paris pour 804 milliers d'euros.

Note 5 - Stocks et créances d'exploitation

Les stocks et encours d'un montant brut de 349 183 milliers d'euros 31 décembre 2020 sont composés principalement de 339 875 milliers d'euros de travaux en cours liés directement aux opérations de promotion immobilière, de 5 719 milliers d'euros de stocks de l'activité viticole ainsi que de 3 052 milliers d'euros de travaux en cours correspondant à l'activité foncière.

La provision pour dépréciation des stocks d'un montant de 3 321 milliers d'euros se décompose de la façon suivante :

- Provision sur stock Promotion : 3 214 milliers d'euros
- Provision sur stock Viticole : 107 milliers d'euros

Au cours de l'exercice, un montant de 2 871 milliers d'euros correspondant aux coûts des emprunts ont par ailleurs été incorporés aux stocks d'en cours de production.

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 1 112 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2020, la valeur brute des autres créances d'exploitation hors impôts différés actifs s'élèvent à 131 468 milliers d'euros contre 129 504 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

A la clôture, elles se composent principalement :

- des créances fiscales hors impôt société pour 69 314 milliers d'euros (dont 58 959 milliers d'euros au titre des créances de TVA),
- des fonds mandants pour 35 034 milliers d'euros,
- des avances et acomptes versés aux fournisseurs pour 15 464 milliers d'euros.

Note 6 - Capitaux propres

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 31/12/2018	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
Affectation résultat N-1			589	9.609	8.085	(19.783)	(1.500)
Résultat période						3.090	3.090
Autres mouvements				95	(95)		0
Situation au 31/12/2020	504.205	358	9.633	127.848	(399.769)	3.090	245.365

Note 7 - Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges comprennent :

- les litiges juridiques et commerciaux à hauteur de 7 401 milliers d'euros,
- les risques SAV relatifs à l'activité de promotion immobilière à hauteur de 1 950 milliers d'euros,
- divers autres risques à hauteur de 718 milliers d'euros.

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

Note 8 - Dettes financières

Analyse par nature

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Emprunts auprès des établissements de crédit	352 661	276 898
Emprunts et dettes financières diverses	20 576	21 377
Total	373 237	298 275

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

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Montant au 1 ^{er} janvier	298 275	259 735
Souscription d'emprunts bancaires (1)	99 858	45 625
Variation crédits accompagnement	(11 170)	18 619
Remboursements d'emprunts bancaires	(10 915)	(22 260)
Variation des découverts bancaires	(1 808)	(1 655)
Variation dettes financières diverses (2)	(1 119)	(1 790)
Variation des intérêts courus	116	(12)
Total à la clôture	373 237	298 275

(1) Dont 70 350 milliers d'euros correspondant aux prêts garantis par l'état souscrits sur l'exercice 2020.

(2) Dont variation des dettes relatives aux contrats de location-financement pour (1.119) milliers d'euros, incluant 993 milliers d'euros de nouveaux emprunts et (2 112) milliers d'euros remboursés sur la période, dont 1.395 milliers d'euros au titre du remboursement anticipé.

Echéances des dettes financières

	31 Décembre 2020	31 Décembre 2019
Moins d'un an	200 621	138 194
Plus d'un an, moins de cinq ans	53 563	52 701
Plus de cinq ans	119 053	107 381
Total	373 237	298.275

Deux contrats de swap ont été souscrit par le groupe auprès du Crédit Agricole Aquitaine sur :

- La société Financière Pichet en septembre 2013 dans le cadre du financement de l'acquisition de parcelles Haut Nouchet pour le compte de l'activité viticole selon les conditions suivantes :
 - Notionnel : 2 125 milliers d'euros
 - Taux payé par Financière Pichet : 2.01%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 15 ans
- La SCEA Château les Carmes Haut Brion en aout 2013 selon les conditions suivantes :
 - Notionnel : 3 500 milliers d'euros
 - Taux payé par Financière Pichet : 2.27%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 20 ans

Note 9 - Dettes fournisseurs et autres dettes

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'élèvent à 216 256 milliers d'euros à la clôture de l'exercice.

Les autres dettes présentent un total de 654 723 milliers d'euros à la clôture de l'exercice. Elles comprennent notamment des produits constatés d'avance pour 420 323 milliers d'euros (note 10) et des impôts différés passifs pour 12 125 milliers d'euros (note 15).

Toutes les dettes non financières ont des échéances inférieures à un an, à l'exception des impôts différés passifs représentant 12 125 milliers d'euros et du solde des subventions d'investissement à rapporter au résultat reclassées en bas de bilan pour un total de 236 milliers d'euros.

Note 10 - Charges et Produits Constatés d'Avance

Les charges constatées d'avance incluses dans le poste *Autres créances et comptes de régularisation* s'élèvent à 1 187 milliers d'euros.

Les produits constatés d'avance inclus dans le poste *Autres dettes et comptes de régularisation* s'élèvent à 420 323 milliers d'euros, et correspondent principalement :

- au chiffre d'affaires des lots vendus mais non livrés pour la quote-part non retenue pour l'avancement à hauteur de 417 656 milliers d'euros,
- aux loyers facturés d'avance du pôle Foncière à hauteur de 2.365 milliers d'euros.

Note 11 - Fonds mandants

L'activité de gestion immobilière occasionne la détention de la quote part 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* pour 35 034 milliers d'euros et au passif dans le poste *Autres dettes et comptes de régularisation* pour le même montant.

Note 12 - Résultat d'Exploitation

Le chiffre d'affaires et les autres produits d'exploitation s'élèvent à 555 175 milliers d'euros.

La structure de ce chiffre d'affaires par activité est présenté dans la note 21.

Les autres produits d'exploitation d'un montant de 55 453 milliers d'euros diminuent de 7 455 milliers d'euros par rapport à 2019.

Cette variation provient en particulier du poste « Production stockée » ; en corrélation avec le niveau d'activité.

Le résultat d'exploitation s'élève à un bénéfice de 6 839 milliers d'euros contre un bénéfice de 32 789 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ; soit une baisse de 25 950 milliers d'euros en lien direct avec le niveau d'activité réduit sur l'année 2020.

Note 13 - Résultat financier

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Charges d'intérêts sur emprunts	(2.986)	(3.071)
Autres charges financières	(270)	(643)
Revenus des actifs financiers	65	682
Autres produits financiers	10	34
Résultat financier	(3.181)	(2.998)

Note 14 - Résultat exceptionnel

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	671	356
Charges exceptionnelles sur opérations gestion	(607)	(668)
Résultat de cession et mises au rebut d'éléments d'actifs	(1.332)	27
Autres	(162)	163
Résultat exceptionnel	(1.430)	(122)

Note 15 - Impôts sur les bénéfices

Analyse de la charge/(profit) d'impôt société

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Impôt exigible	3.554	7.126
Impôt différé	(4.489)	2.635
Total	(936)	9.761

Analyse des impôts différés au bilan par nature de différences temporaires

DIFFERENCES TEMPORAIRES	31 décembre 2020	31 décembre 2019
ACTIVES		
Total	0	0
PASSIVES		
Organic, construction, provisions non déductibles	243	279
Frais d'acquisition	14	16
Amortissements reconstitués	54	93
Profits sur stocks		131
Cessions internes	1.293	1.507
Passage à la méthode à l'avancement	(12.543)	(16.606)
Retraitement Crédit-Bail	(433)	(523)
Ecart d'évaluation	(608)	(1.342)
Autres	(145)	(169)
Total	(12.125)	(16.614)
TOTAL des décalages temporaires	(12.125)	(16.614)

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 :

Passage du taux effectif d'impôt	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Résultat net de l'ensemble consolidé	3.090	19 763
Charge/(profit) d'impôts sur les bénéfices	(936)	9 761
Résultat consolidé avant impôts	2.154	29 544
Charge d'impôt théorique	(623)	(9 461)
<i>Taux légal théorique</i>	28,924%	32,023%
Différences fiscales permanentes	(229)	(358)
Incidence amortissement des écarts d'acquisition	(51)	(45)
QP dividendes 1%	(29)	(50)
Abattement pour contribution sociale 3,3% et base à 28%	25	41
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	200	179
Report variable	1.866	
Autres	(223)	(66)
(Charge)/profit d'impôt comptabilisé	936	(9 761)
<i>Taux effectif d'impôt</i>	-43,434%	33,038%

Note 16 - Passage du résultat social au résultat consolidé

	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Cumul des résultats net - comptes sociaux	45 033	79 201
Retraitements		
Dividendes intra-groupe	(37 452)	(67 208)
Variation profit sur marge s/stock	408	5
Variation impôts différés	4 489	(2 635)
Impact Méthode Avancement	(7 700)	8 996
Amortissement écart d'acquisition	(175)	(140)
Crédit Bail Immobilier	(326)	140
Location financière autres	(17)	(60)
Marges internes sur lots immobiliers	467	(433)
Neutralisation provisions internes	460	2 358
Neutralisation opérations de restructuration interne	185	(53)
Amortissements et sorties écart évaluation	(1 723)	(113)
Ecart évaluation	(774)	(162)
Autres	115	(127)
Résultat consolidé	2 989	19 769
dont groupe	3 090	19 783
dont intérêts minoritaires	(101)	(15)

- Engagements hors bilan

Engagements donnés

- Hypothèques ou promesses d'hypothèques 535 189 milliers d'euros
- Nantissements Parts Sociales 26 882 milliers d'euros
- Caution du Groupe PICHET envers les organismes financiers 254 606 milliers d'euros

Engagements reçus

- Garantie d'achèvement 323 544 milliers d'euros
- Cautions bancaires reçues 24 821 milliers d'euros

- Information sectorielle

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

- La Promotion et les filiales immobilières, PROMOTION IMMOBILIERE
- Les activités d'administration de biens, ADMINISTRATION DE BIENS
- Les activités Foncière, FONCIERE
- Les activités hôtelières, HOTELLERIE
- L'activité Viticole, Les CARMES HAUT BRION

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

	PROMOTION IMMOBILIERE	FONCIERE	ADMINISTRA- TION DE BIENS	HOTELLERIE	AUTRES (1)	Eliminations intra-groupe et neutralisations Inter-secteurs	TOTAL
Chiffre d'Affaires	501.235	14.771	22.425	25.490	3.755	(12.501)	555.175
Ebitda	8.100	11.600	4.000	1.700	1.000	700	27.100

(1) Holding Financière et Château Les Carmes Haut Brion

- Effectifs du Groupe

Les effectifs moyens du Groupe s'établissent à 1 223 personnes au cours de la période allant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2020 (sociétés consolidées par intégration globale uniquement), contre 1.255 personnes en 2019.

Effectifs moyens	2020	2019
Cadres	537	504
ETAM (*)	590	670
Apprentis/stagiaires	96	80
Total	1 223	1 255

(*) ETAM : Employé Technicien Agent de maîtrise

- **Transaction avec les parties liées**

(décret 2009-267)

Aucune transaction n'a été conclue à des conditions anormales de marché entre la d'administration.

- **Honoraires des commissaires aux comptes**

Au titre de l'exercice 2020, les honoraires des commissaires aux comptes :

- pour leur mission légale se sont élevés à 446 milliers d'euros répartis pour :
le Cabinet Mazars à hauteur de 351.5 milliers d'euros,
le Cabinet La Compagnie Fiduciaire à hauteur de 94.5 milliers d'euros,
- pour les services autres que la certification des comptes à hauteur de 12.7 milliers d'euros respectivement pour :
le Cabinet Mazars à hauteur de 7.7 milliers d'euros,
le Cabinet La Compagnie Fiduciaire à hauteur de 5.0 milliers d'euros.

- **Événements postérieurs à la clôture**

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2020 et le Conseil d'Administration du 12 mai 2021 arrêtant les comptes au 31 décembre 2020.

Evolution prévisible de l'activité du Groupe et perspectives d'avenir

Les perspectives pour 2021 devraient permettre la réalisation d'un chiffre d'affaires de 700 millions d'euros et un niveau de rentabilité de 4,5 % en termes de résultat avant impôt.

ANNEXE 1 – PERIMETRE AU 31/12/2020

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 31/12/2020	% détenu	Méthode
SNC BORDEAUX 204 COURS DU MEDOC	50	IP
SCCV 1ERE AVENUE	100	IG
SCI 3 RUE DES SAUSSAIES	100	IG
SNC 4 RUE PASCAL	100	IG
SCV D'ABADIE	100	IG
SNC JARDINS D'ABEL	100	IG
SCCV 68-70 AVENUE DE CANEJAN	100	IG
SCCV ARBOR&CENS	100	IG
SCCV L'ADRESSE	100	IG
SCCV AFFINITY	100	IG
SCCV AVENUE GIRAUD	100	IG
SCCV LE PATIO D'AINARA	100	IG
SNC AVENUE KENNEDY	100	IG
SCCV LE DOMAINE DES ALBIZZIAS	100	IG
SCCV LES ALLEES DU LAC	100	IG
SCCV ALMA	100	IG
SAS ALTO PIANO	100	IG
SCCV BORDEAUX ALBERT 1 ^{er}	80	IG
SCCV RESIDENCE ALIZE	100	IG
SCCV LES ALLEES DU MEDOC	100	IG
SCCV COURS AMERANI	100	IG
SCCV 8 AVENUE MERLEAU PONTY	100	IG
SCI D'ANTCHOENIA	100	IG
SCCV LES ALLEES DE PEREIRE	100	IG
SNC 136 AVENUE AQUITAINE	100	IG
SCCV ARBOREA	100	IG
SCCV LES ARDILLOS	100	IG
SCCV L'AVENUE D'ARGENTEUIL	100	IG
SCCV LES JARDINS DE L'ARS	100	IG
SNC LES JARDINS D'ARTEMIS	100	IG
SAS ALL SUITES APPART	100	IG
SCCV L'AVANT SEINE	100	IG
SCCV ASTR'AL	100	IG
SCCV RESIDENCE ATHENA	100	IG
SCCV LUCIE AUBRAC	100	IG
SCI 40 AVENUE AUGUSTE DUMONT	100	IG
SCCV LE DOMAINE D'AURAY	100	IG
SCCV L'AVANT PREMIERE	100	IG
SCCV 188 - 190 AVENUE DU MEDOC	100	IG
SNC 141 AVENUE DE L'YSER	100	IG
SCCV BARBUSSE-ARAGON	100	IG
SCCV LE BELVEDERE	100	IG

SCCV LES TERRASSES DE BEL AIR	100	IG
SNC BISSY	100	IG
SCCV BALLERINA 2	100	IG
SCCV BON AIR	100	IG
SCCV LES TERRASSES DU BOCAGE	100	IG
SCCV LES ALLEES DE BOETIE	100	IG
SNC LE CLOS BOURDIEU	100	IG
SCCV BEZONS LA PAIX	100	IG
SCCV BRUYERE	100	IG
SCCV BRITANEA	100	IG
SCCV BONDY TERRASSES DU CANAL	25	IP
SCCV BOBIGNY ZANA PICASSO	100	IG
SAS COLOMBUS LOT 25	100	IG
SAS COLOMBUS LOT26	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT27	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT28	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT29	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT 31	100	IG
SNC CAMELIA AQUITAINE 2	100	IG
SNC CAMELIA AQUITAINE 3	100	IG
SNC LE CARRE DES ARTS	100	IG
SNC LES JARDINS DE CAPEYRON	100	IG
SCCV LES JARDINS DE CASSIOPEE	100	IG
SCCV AVENUE DE CANEJAN	100	IG
SNC CAMELIA AQUITAINE	100	IG
SARL ADVENTO	25	IP
SCCV CARRELETS DE CENON	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE CASTERA	100	IG
SCCV GARRE BRIAND	100	IG
SCCV LE CABESTAN	100	IG
SCCV CŒUR BOISE	100	IG
SCI CLOS DES ANTONINS	49	IP
SCCV LE CLOS DE BRUYERE	100	IG
SNC CHEMIN DES LAPINS SUD	100	IG
SCCV LE CLOS DES VIGNES	100	IG
SCCV LE CERCLE	100	IG
SCCV CONVERGENCE	100	IG
SCEA CHÂTEAU LES CARMES HAUT BRION	100	IG
SCCV VILLA LES CHENES	100	IG
SCCV CHESSY A6 A12	100	IG
SCCV CHOISY LE ROI ZAC DU PORT LOT B6	100	IG
SCCV LA CASTELLA	100	IG
SCCV COLOMBES LA MARINE	100	IG
SCCV LE CLOS DES LYS	100	IG
SCCV 80 CHEMIN DES MOINES	100	IG
SCCV LES LUMIERES DE CAMPONAC	100	IG
SCCV LE CLOS LE NOTRE	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT 26 BIS	100	IG
SCCV CORBEIL SAINT JEAN	100	IG

SCCV CONFLUENCE	100	IG
SCCV LE PATIO DES COTONNIERS	100	IG
SCCV COURREJEAN	100	IG
SCCV CAPCOM	100	IG
SCCV CENTRAL PARK	100	IG
SCCV CHEMIN DE PEPINIERE	100	IG
SCCV CORNER SIDE	100	IG
SCCV CARRE SAINT JEAN	100	IG
SCCV CARRE SULLY	100	IG
SNC COULEUR TCHANQUEES	100	IG
SCCV CLICHY URBAN OSMOSE	100	IG
SCCV CŒUR VERT	100	IG
SCI CYRANO	70	IG
SCCV DAMMARIE JAURES	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE BONNARCHE	100	IG
SCI 53 COURS DESBIEY	100	IG
SCCV LES JARDINS DU DELTA	100	IG
SCCV DE GAULLE	100	IG
SNC DUNEA	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE L'ORME	100	IG
SCCV DU PORT	100	IG
SCCV DRAGUIGNAN AUBANEL	100	IG
SNC LE DOMAINE DES DUNES	100	IG
SCCV DOMAINE DU VAL	100	IG
SNC ETAMPES 19 RUE REVERSELEUX	100	IG
SNC ECRIN BOISE	100	IG
SARL ECOTECH	100	IG
SCCV L'ECRIN	100	IG
SCCV EDELWEIS	100	IG
SCCV LES ALLEES D'ELIS	100	IG
SCCV LES JARDINS D'ELISE	100	IG
SCCV EMERGENCE	100	IG
SCCV VILLAS EUROPA	100	IG
SCCV ETUDES ET REALISATIONS LE BAIL	100	IG
SCCV NOUVELLE ERE	100	IG
SNC ESP. COM. LES OCEANIDES	100	IG
SCI EUROPI	100	IG
SCCV EVRY TIME	100	IG
SCCV EVRY TETRIS	100	IG
SCCV EXISTEN'CIEL	100	IG
SCCV SAINT EXUPERY	100	IG
SNC LE FAUBOURG ST ANTOINE	100	IG
SCCV FAUBOURG 30 B	100	IG
SCCV FIL'NATURE	100	IG
SNC FLAUBERT	100	IG
SCCV DES FLEURS	100	IG
SCCV LES JARDINS DE FLORE	100	IG
SCCV FRERES LUMIERE	100	IG
SNC FOCH ARENE	100	IG

SCCV CARRE FOCH	100	IG
SAS FONCIERE PICHET	100	IG
SCI FREPAT	50	IP
SNC DES FRAIGNES	100	IG
SCCV FREYCINET	100	IG
SNC IMMOBILIERE DE LA FERTE	100	IG
SCCV LES JARDINS DE FONTANES	100	IG
SARL GESTALLIES	100	IG
SCCV HOTEL PALAIS GALIEN	100	IG
SCCV GAUTHIER DE LILLE	100	IG
SARL GESTSACLAY	100	IG
SARL GESTBEZONS	100	IG
SARL GESTCHARTRONS	100	IG
SNC GRAND LARGE	100	IG
SARL GESTDUNKERQUE	100	IG
SARL GESTFAC	100	IG
SARL GESTLAC	100	IG
SARL GESTNAVAL	100	IG
SARL GESTOCEANIDES	100	IG
SARL GESTPARKWAY	100	IG
SARL GESTOTEICH	100	IG
SARL GESTORLY	100	IG
SARL GESTHOTEL	100	IG
SARL GESTLEGRAND	100	IG
SARL GESTLEHAVRE	100	IG
SARL GESTLEROI	100	IG
SARL GESTNEJAN	100	IG
SARL GESTNEON	100	IG
SARL GESTAULNOY	100	IG
SARL GESTPESSAC	100	IG
SAS PROMOTION PICHET	100	IG
SCCV 34 RUE GRAVELOTTTE	100	IG
SCCV GREEN'ART	100	IG
SCCV GREEN VALLEY	100	IG
SARL GESTSAINTEX	100	IG
SARL PICHET IMMOBILIER SERVICES	100	IG
SCCV GUSTAVE EIFFEL	100	IG
SCCV GREEN VILLAGE	100	IG
SCCV DU PONT DES HALLES RUNGIS	100	IG
SCCV VILL'HARMONIA	100	IG
SCCV LES HANGARS DE CAUDERAN	100	IG
SCCV HEMERA	49	IP
SCCV HAMEAU DE LUCE	100	IG
SCCV LE PATIO D'ICARE	100	IG
SCCV 4 RUE DE L'INDUSTRIE	100	IG
SCCV ILOT 2	100	IG
SCCV ILOT 4 MERIGNAC	100	IG
SCCV IMAGIN'AIR	100	IG
SCI IMMO BUREAUX	100	IG

SCI IMMO COM	100	IG
SASU IMMOLOG	100	IG
SNC IMMO TOURISME	100	IG
SCCV LES ALLEES INDIGO	100	IG
SAS FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE SAINT DENIS	50.1	IP
SCCV VILLA ITSASOA	100	IG
SNC JABRUN	100	IG
SCCV LES TERRASSES DE JADE	100	IG
SCCV DOMAINE DE JASMIN	100	IG
SNC JARDINS DES MILLESIMES	100	IG
SCCV LE JARDIN DE MAJORELLE	100	IG
SCCV LES JARDINS DE MIVILLE	100	IG
SCCV LES JARDINS DE MONTESQUIEU	100	IG
SCCV JEAN NENEY	100	IG
SCCV JUVISY 7 RUE NOUVELLE	49	IP
SNC LABRO	100	IG
SCI LES BERGES DE LAIGA	100	IG
SCCV L'AMARINE	100	IG
SCCV DE LA LANDE	100	IG
SCCV GEORGES LASSERRE	100	IG
SCCV LAURIERS	100	IG
SNC LES CHEMINS D'ARGUIN	100	IG
SNC L'EDELWEISS	100	IG
SCCV LES VOILES DU LEMAN	100	IG
SCCV LES FLORALYS	100	IG
SCCV LE HAVRE FRISSARD	100	IG
SCCV L'HORIZON	100	IG
SCCV DES LICES	100	IG
SCCVLES IMPERIALES DE LA MARNE	100	IG
SCCV LINK	100	IG
SNC LORMONT LISSANDRE	100	IG
SNC EDEN LORATEGIA	100	IG
SCCV LES PATIOS DE LASTRADE	100	IG
SASU LORMONT QUAI DUPEYRON	100	IG
SCCV LOREDEN REIMS CORMONTREUIL	100	IG
SCCV L'ARCHIPEL	100	IG
SCCV LES LUMIERES D'ARCACHON	100	IG
SCCV BORDEAUX - 62 Rue LUCIEN FAURE	50	IP
SCCV CARRE LOUVOIS	100	IG
SCCV LYSEA	100	IG
SCCV LES JARDINS DES LYS	100	IG
SCCV RESIDENCE FRANCOIS MAURIAC	100	IG
SCCV MALO DUNKERQUE	100	IG
SCCV MARJOLAINE	100	IG
SCCV MARAIS SALANTS	70	IG
SCCV LES ALLEES MARINES	100	IG
SNC LE PATIO DE MAURIAC	100	IG
SCCV MARCELIN BERTHELOT	100	IG

SCCV MARTIGUES CROIX SAINTE	100	IG
SCI AYMERIC DU MEDOC	100	IG
SCCV LES MERIDIANES	100	IG
SCCV MENNECY-REPUBLIQUE	100	IG
SCI MESTADE	100	IG
SCI LE CARRE DES MINIMES	100	IG
SCCV 511 MISTRAL	100	IG
SARL MONTJANY	100	IG
SCCV MARAIS ACHERE	100	IG
SCCV NANTERRE KOMAROV	100	IG
SCCV NATUR'L	100	IG
SCCV TERRASSES NATUREA	100	IG
SCCV NOUE CAILLET	100	IG
SCCV LE NEON	100	IG
SCCV LES ALLEES DE NEREIDES	100	IG
SCCV RUE DE NEZER	100	IG
SCCV NOVEA	100	IG
SCCV NOISY LE GRANDD ZAC MAILLE B4	100	IG
SCCV NOVALIS	100	IG
SCCV NOUVELLES RIVES	100	IG
SCCV NATUREA	100	IG
SCCV LES OCEANIDES	100	IG
SCCV RESIDENCE ODYSSEE	100	IG
SCCV LE PATIO DE L'ORANGERIE	100	IG
SCCV 7 RUE DE L'ORMEAU	100	IG
SCCV LES JARDINS D'ORION	100	IG
SCCV ORVEA	100	IG
SCCV DU PARC D'ACTIVITE DU PAYS DE BUCH	100	IG
SCCV LES ALLEES DU PARC-PESSAC	100	IG
SCCV BOULEVARD DE LA PAIX	100	IG
SCCV PALAISEAU AVENUE DES ALLIES	100	IG
SCCV PANDRAMIK	100	IG
SCCV PARKWAY	100	IG
SCCV PARMENTIER BON AVENIR	100	IG
SCI PATBEN	100	IG
SAS PRE DE CLAYE	100	IG
SCI PADI	100	IG
SCI PEUGE 1	100	IG
SCI PEUGE 2	100	IG
SCCV PEPINIERE LOT F	100	IG
SCCV PERSPECTIVES OCEANES	100	IG
SCCV 109 BOULEVARD DE LA PLAGE	100	IG
SCCV PISCINE SAINTE-CROIX	100	IG
SNC PIESSEC	100	IG
SAS PATRIMOINE IMMO SERVICES	100	IG
SCCV LE DOMAINE DES PLATANES	100	IG
SCCV PLENITUDE	100	IG
SCCV PRIMA NOVA	100	IG
SCCV LES ALLEES DU PONTET	100	IG

SCCV PATIO NOVA	100	IG
SCCV LE CLOS DES POETES	100	IG
SCCV LES TERRASSES DE LA POINTE	100	IG
SCCV PALAISEAU POLYTECHNIQUE C.2.2.	100	IG
SCCV LES TERRASSES DU PONANT	100	IG
SARL PICHET ASSURANCES	100	IG
SCCV LES TERRASSES DU PARC	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE LA PRESQU'ILE	100	IG
SCCV RESIDENCE PRIMADERA	100	IG
SCCV PRELUDE	100	IG
SARL PROMOBAT	100	IG
SCCV LE CARRE PRADAS	100	IG
SNC LES ALLEES DE PLAISANCE	100	IG
SCCV PERSPECTIVE PYRENE	100	IG
SCCV LOT D NOUVEAU QUARTIER SAINT ROCH	100	IG
SCCV LE QUARTET	100	IG
SNC RABA	100	IG
SCCV LES ALLEES DE RAVEL	100	IG
SCCV RESIDENCE DU BOSQUET	100	IG
SCCV RESIDENCE CENTRAL GARDEN	100	IG
SCCV RUE DUPIN	100	IG
SCCV HAMEAU DE LA REINE BLANCHE	100	IG
SCCV LA ROCHETTE HONORE DAUMIER	100	IG
SCCV RIVES MARINES	100	IG
SCCV 48-50 RUE DES MINES	100	IG
SCCV RIVES DE L'OURCQ C6C7	100	IG
SCCV RESIDENCE PEREIRE	100	IG
SCCV RUE DE SARTROUVILLE	100	IG
SNC REALISATION ILE SAINT DENIS	50.10	IP
SARL SANTA DIANA	100	IG
SARL SANTA ALICIA	100	IG
SARL SANTA ANGELA	100	IG
SCCV SERRIS BOURG SA 3	100	IG
SCCV RESIDENCE SEQUOIA	100	IG
SCCV SERRES CARADOC	100	IG
SCCV SAINT LIEVIN	100	IG
SCCV SARTROUVILLE 131 MAURICE BERTEAUX	100	IG
SCCV SORELHA	100	IG
SCCV DOMAINE DES SOURCES	100	IG
SCI IMMO HOTEL	100	IG
SCCV SAINT GEORGES	100	IG
SCCV STYL'HOME	100	IG
SCCV LES ALLEES STELLA	100	IG
SCCV STYLEA	100	IG
SCCV VILLA SYLVA	100	IG
SCCV SYMPHONIE	100	IG
SCCV ILOT TAUZIN	100	IG
SCCV LES TERRASSES CAUCHOISES	100	IG
SCCV LES TERRASSES DE CORDOUAN	100	IG

SCCV TERRA NOVA	100	IG
SCCV LES TESTERINES	100	IG
SCCV LES TERRASSES DE GARONNE	100	IG
SCCV TERRAIN HILLOT	100	IG
SCCV LES RIVES DE THOUARE	100	IG
SCI TILIA	100	IG
SNC LES JARDINS DE TIVOLI	100	IG
SC TCHANQUEE BRION PEUPLIERS	99	IG
SARL TREYERAN	100	IG
SC TREVILLE	100	IG
SCCV TROSY	100	IG
SCCV LES TERRASSES SAINT NICOLAS	100	IG
SCCV TERRA VERDE	100	IG
SCI ULISSE (SCI PENICAUD)	99.90	IG
SASU ULYSSE	100	IG
SCCV URBAN'ART	100	IG
SCCV URBA NEO	100	IG
SNC DOMAINE D'USSINI	100	IG
SNC VILLA 56	100	IG
SCCV LE CARRE VAUBAN	100	IG
SCCV VILLA BRUNOY	100	IG
SNC VILLA CASTELLIA	100	IG
SNC VILLA CHATEL	100	IG
SCCV VILLA COMTESSA	100	IG
SCCV VERNEDE	100	IG
SNC VILLA FORMOSE	100	IG
SCCV VILLENEUVE SAINT GEORGE	80	IG
SCCV VILLEJUIF BIZET	100	IG
SCCV LES ALLEES DE VIGNY	100	IG
SCCV VILLEJUIF 105	100	IG
SCCV VILLAS DE JADE	100	IG
SCCV LES VOILES DE LA ROCHELLE	100	IG
SCCV LA VILLA ROSIAIRE	100	IG
SCCV VILLA SERENA	100	IG
SCCV VILLA SEDERONI	100	IG
SCCV VILLA VICTOR LOUIS	100	IG

▪ **Sorties de l'exercice :**

Sociétés dissoutes ou confondues:

<u>Situation au 31/12/2019</u>	<u>% détenu</u>
SCCV LES JARDINS DE BELLEGRAVE	100
SCCV CENTRAL GARDEN	100
SNC CHEMIN DES LAPINS NORD	100
SCCV CONDE SAVOIE	100
SCCV LE CARRE SAINT BRICE	100
SCCV ESPRIT FAUBOURG	100
SCCV LES TERRASSES DE L'ESTUAIRE	100
SCCV LE HAMEAU DE COUHINS	100
SCCV LE MAGELLAN	100
SARL DREE DES VIGNES	100
SCCV SAINT AMAND BORDEAUX	100
SCCV VILLA MESNIL	100

Entrées de l'exercice, sociétés créées (Total de 22)	% détenu	Méthode
SCCV AVENUE GIRAUD	100	IG
SCCV BONDY TERRASSES DU CANAL	25	IP
SNC CHEMIN DES LAPINS SUD	100	IG
SNC CHEMIN DES LAPINS NORD	100	IG
SCCV LE CLOS DES LYS	100	IG
SCCV CHEMIN DE PEPINIERE	100	IG
SCCV CLICHY URBAN OSMOSE	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE BONNARCHE	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE L'ORME	100	IG
SCCV DRAGUIGNAN AUBANEL	100	IG
SNC ETAMPES 19 RUE REVERSELEUX	100	IG
SCCV FREYCINET	100	IG
SNC LORMONT LISSANDRE	100	IG
SCCV LOREDEN REIMS CORMONTREUIL	100	IG
SCCV 511 MISTRAL	100	IG
SCCV 7 RUE DE L'ORMEAU	100	IG
SAS PRE DE CLAYE	100	IG
SNC REALISATION ILE SAINT DENIS	50.10	IP
SCCV VILLA SYLVA	100	IG
SCCV LES TERRASSES DE CORDOUAN	100	IG
SCCV LES TERRASSES SAINT NICOLAS	100	IG
SCCV VERNEDE	100	IG