

RCS : BORDEAUX

Code greffe : 3302

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2006 B 03852

Numéro SIREN : 493 269 765

Nom ou dénomination : FONCIERE PICHET

Ce dépôt a été enregistré le 30/06/2023 sous le numéro de dépôt 14118

BILAN ACTIF

	2022			2021
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	371 544		371 544	
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	371 544		371 544	
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	6 585 324	2 537 094	4 048 230	4 047 240
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	4 427		4 427	4 427
<i>Total immobilisations financières</i>	6 589 751	2 537 094	4 052 657	4 051 667
ACTIF IMMOBILISE	6 961 295	2 537 094	4 424 201	4 051 667
Stocks				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<i>Total des stocks</i>				
Créances (3)				
Avances et acomptes versés sur commandes	15 355		15 355	15 015
Clients et comptes rattachés	3 464 542		3 464 542	569 324
Autres créances	42 353 399	152 900	42 200 499	28 707 032
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Total des créances</i>	45 833 296	152 900	45 680 396	29 291 371
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :				
Disponibilités	2 115		2 115	91 850
<i>Total disponibilités et divers</i>	2 115		2 115	91 850
Charges constatées d'avance	346		346	4 328
ACTIF CIRCULANT	45 835 758	152 900	45 682 858	29 387 549
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	52 797 053	2 689 994	50 107 059	33 439 216

(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont part à plus d'un an

BILAN PASSIF

	2022	2021
Capital social ou individuel Dont versé : 160 102	160 102	160 102
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	4 507 201	4 507 201
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	16 010	16 010
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 073 412	2 073 412
Report à nouveau	6 865	3 285
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	2 824 364	2 503 580
<i>Total situation nette</i>	<i>9 587 955</i>	<i>9 263 590</i>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	60 123	60 123
CAPITAUX PROPRES	9 648 078	9 323 713
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	37 057 727	22 057 098
<i>Total dettes financières</i>	<i>37 057 727</i>	<i>22 057 098</i>
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 629 523	1 812 812
Dettes fiscales et sociales	771 731	245 592
<i>Total dettes d'exploitation</i>	<i>3 401 254</i>	<i>2 058 404</i>
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<i>Total dettes diverses</i>		
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
DETTES	40 458 981	24 115 503
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	50 107 059	33 439 216

COMPTE DE RESULTAT

	2022			2021
	France	Export	Total	
Vente de marchandises				
Production vendue : - biens				
Production vendue : - services	2 904 799		2 904 799	567 782
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	2 904 799		2 904 799	567 782
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			0	8 000
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)			51 828	15 004
Autres produits (1) (11)			307	1
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)			2 956 935	590 787
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)			2 285 276	1 719 222
<i>Total charges externes</i>			<i>2 285 276</i>	<i>1 719 222</i>
Impôts, taxes et versements assimilés			22 071	11 176
Charges de personnel				
Salaires et traitements			558 390	448 980
Charges sociales (10)			226 455	188 784
<i>Total charges de personnel</i>			<i>784 846</i>	<i>637 763</i>
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
<i>Total dotations d'exploitation</i>				
Autres charges (12)			1	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			3 092 194	2 368 161
RESULTAT D'EXPLOITATION			(135 259)	(1 777 374)
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée			1 684 307	3 170 843
Perte supportée ou bénéfice transféré			273 076	2 523
Produits financiers				
Produits financiers de participations (5)			1 617 800	1 405 800
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				
Autres intérêts et produits assimilés (5)			728 187	219 786
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			2 345 987	1 625 586
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				331 994
Intérêts et charges assimilées (6)			601 473	184 172
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			601 473	516 166
RESULTAT FINANCIER			1 744 515	1 109 420
RESULTAT COURANT			3 020 486	2 500 366

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2022	2021
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		50 202
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		50 202
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		50 202
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		50 202
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	196 122	(3 214)
TOTAL DES PRODUITS	6 987 229	5 437 418
TOTAL DES CHARGES	4 162 864	2 933 838
BENEFICE ou PERTE	2 824 364	2 503 580

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

(2) Dont produits de locations immobilières

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

(3) Dont crédit-bail mobilier

(3) Dont crédit-bail immobilier

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

(5) Dont produits concernant les entreprises liées 728 187

(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées 601 473

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

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

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

(9) Dont transferts de charges 51 828

(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant

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

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

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2022	Augmentations	
		Réévaluations courant 2022	Acquisitions courant 2022
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
<i>Total immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
- Constructions sur sol propre			
- Constructions sur sol d'autrui			
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
- Installations générales, agencements, aménagements divers			
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique			
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			371 544
Avances et acomptes			
<i>Total immobilisations corporelles</i>			371 544
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	6 584 334		990
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	4 427		
<i>Total immobilisations financières</i>	6 588 761		990
TOTAL GENERAL	6 588 761		372 534

	Diminutions		Valeur brute fin 2022	Valeur d'origine
	Virements courant 2022	Cessions courant 2022		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et amgt des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements et amgt divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours			371 544	
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>			371 544	
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			6 585 324	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			4 427	
<i>Total immobilisations financières</i>			6 589 751	
TOTAL GENERAL			6 961 295	

AMORTISSEMENTS

Immobilisations amortissables	Montant début 2022	Augmentations	Diminutions	Montant fin 2022
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement, de recherche et de dév.				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Inst générales, agcemnts et améngmt des const.				
Installations techniques, matériel et outillage indust.				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements, amén. divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
<i>Total immobilisations corporelles</i>				
TOTAL GENERAL				

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

Charges réparties sur plusieurs exercices	Montant début 2022	Augmentations	Dotations aux amortissements	Montant fin 2022
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS

Nature des provisions	Montant au début 2022	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la fin 2022
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires	60 123					60 123
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions réglementées						
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES	60 123					60 123
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>						
Autres provisions pour risques et charges						
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation	2 537 094					2 537 094
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations	152 900					152 900
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	2 689 994					2 689 994
TOTAL GENERAL	2 750 117					2 750 117
Dont dotations et reprises d'exploitation						
Dont dotations et reprises financières						
Dont dotations et reprises exceptionnelles						
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières	4 427	4 427		4 427
Total actif immobilisé	4 427	4 427		4 427
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	3 464 542	3 464 542		569 324
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	0	0		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 460	1 460		1 461
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	447 354	447 354		512 886
Autres impôts, taxes et versements assimilés				1 864
Divers				
Groupe et associés (2)	41 899 385	41 899 385		28 336 177
Débiteurs divers	5 199	5 199		7 544
Total actif circulant	45 817 941	45 817 941		29 429 256
Charges constatées d'avance	346	346		4 328
TOTAL DES CREANCES	45 822 714	45 822 714		29 438 011
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
- à un an maximum					
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés	2 629 523	2 629 523			1 812 812
Personnel et comptes rattachés	104 865	104 865			83 267
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	78 892	78 892			63 137
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	577 424	577 424			94 887
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	10 550	10 550			4 301
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)	37 057 727	37 057 727			22 057 098
Autres dettes					
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	40 458 981	40 458 981			24 115 503
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					



**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**
Exercice clos le 31 décembre 2022



FONCIERE PICHET SASU
20-24 avenue de Canteranne
33608 PESSAC CEDEX

COMMISSAIRE AUX COMPTES

68 quai de Paludate - CS 61964 - 33088 Bordeaux Cedex - Tél. 05 57 77 32 33 – Fax 05 57 77 32 65
www.compagnie-fiduciaire.com – cf-audit@groupepcf.com

COMPAGNIE FIDUCIAIRE AUDIT, SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 650 000 EUROS
R.C. BORDEAUX 494 030 182 – N° TVA INTRACOMMUNAUTAIRE : FR 10 494 030 182

COMMISSAIRE AUX COMPTES, INSCRIT SUR LA LISTE NATIONALE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, RATTACHÉ À LA CRCC GRANDE AQUITAINE



FONCIERE PICHET SASU
SASU au capital de 160 100 euros
20-24 avenue de Canteranne
33608 PESSAC CEDEX

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'associée unique de la société FONCIERE PICHET,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'associée unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société FONCIERE PICHET relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

DS
a

«FONCIERE PICHET SASU »

Suite du rapport du commissaire aux comptes - Exercice clos le 31 décembre 2022

III. Justification des appréciations

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

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

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

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

IV. Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé Unique.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«FONCIERE PICHET SASU »

Suite du rapport du commissaire aux comptes - Exercice clos le 31 décembre 2022

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

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

Fait à Bordeaux,

Le 12 Mai 2023

POUR LA SAS COMPAGNIE FIDUCIAIRE AUDIT

Commissaire aux comptes titulaire

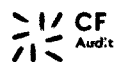
DocuSigned by:

7341C84584704E2...
Quiterie LENOIR

Commissaire aux comptes

Pièces annexées : Bilan, compte de résultat et annexe.

Ce rapport contient 30 pages.



BILAN ACTIF

	2022			2021
	Brut	Amortissements Provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours	371 544		371 544	
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>	371 544		371 544	
Immobilisations financières (2)				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	6 585 324	2 537 094	4 048 230	4 047 240
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	4 427		4 427	4 427
<i>Total immobilisations financières</i>	6 589 751	2 537 094	4 052 657	4 051 667
ACTIF IMMOBILISE	6 961 295	2 537 094	4 424 201	4 051 667
Stocks				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<i>Total des stocks</i>				
Créances (3)				
Avances et acomptes versés sur commandes	15 355		15 355	15 015
Clients et comptes rattachés	3 464 542		3 464 542	569 324
Autres créances	42 353 399	152 900	42 200 499	28 707 032
Capital souscrit et appelé, non versé				
<i>Total des créances</i>	45 833 296	152 900	45 680 396	29 291 371
Disponibilités et divers				
Valeurs mobilières dont actions propres :				
Disponibilités	2 115		2 115	91 850
<i>Total disponibilités et divers</i>	2 115		2 115	91 850
Charges constatées d'avance	346		346	4 328
ACTIF CIRCULANT	45 835 758	152 900	45 682 858	29 387 549
Frais d'émission d'emprunt à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	52 797 053	2 689 994	50 107 059	33 439 216

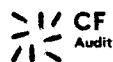
(1) dont droit au bail

(2) dont part à moins d'un an

(3) dont part à plus d'un an

BILAN PASSIF

	2022	2021
Capital social ou individuel Dont versé : 160 102	160 102	160 102
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	4 507 201	4 507 201
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	16 010	16 010
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 073 412	2 073 412
Report à nouveau	6 865	3 285
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	2 824 364	2 503 580
<i>Total situation nette</i>	<i>9 587 955</i>	<i>9 263 590</i>
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	60 123	60 123
CAPITAUX PROPRES	9 648 078	9 323 713
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	37 057 727	22 057 098
<i>Total dettes financières</i>	<i>37 057 727</i>	<i>22 057 098</i>
Dettes d'exploitation		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 629 523	1 812 812
Dettes fiscales et sociales	771 731	245 592
<i>Total dettes d'exploitation</i>	<i>3 401 254</i>	<i>2 058 404</i>
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<i>Total dettes diverses</i>		
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
DETTES	40 458 981	24 115 503
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	50 107 059	33 439 216



COMPTE DE RESULTAT

	2022			2021
	France	Export	Total	
Vente de marchandises				
Production vendue : - biens				
Production vendue : - services	2 904 799		2 904 799	567 782
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	2 904 799		2 904 799	567 782
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			0	8 000
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)			51 828	15 004
Autres produits (1) (11)			307	1
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION (2)			2 956 935	590 787
Charges externes				
Achat de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)			2 285 276	1 719 222
<i>Total charges externes</i>			<i>2 285 276</i>	<i>1 719 222</i>
Impôts, taxes et versements assimilés			22 071	11 176
Charges de personnel				
Salaires et traitements			558 390	448 980
Charges sociales (10)			226 455	188 784
<i>Total charges de personnel</i>			<i>784 846</i>	<i>637 763</i>
Dotations d'exploitation				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
<i>Total dotations d'exploitation</i>				
Autres charges (12)			1	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION			3 092 194	2 368 161
RESULTAT D'EXPLOITATION			(135 259)	(1 777 374)
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée			1 684 307	3 170 843
Perte supportée ou bénéfice transféré			273 076	2 523
Produits financiers				
Produits financiers de participations (5)			1 617 800	1 405 800
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				
Autres intérêts et produits assimilés (5)			728 187	219 786
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS			2 345 987	1 625 586
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				331 994
Intérêts et charges assimilées (6)			601 473	184 172
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
TOTAL DES CHARGES FINANCIERES			601 473	516 166
RESULTAT FINANCIER			1 744 515	1 109 420
RESULTAT COURANT			3 020 486	2 500 366

COMPTE DE RESULTAT (Suite)

	2022	2021
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		50 202
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL DES PRODUITS EXCEPTIONNELS		50 202
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		50 202
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
TOTAL DES CHARGES EXCEPTIONNELLES		50 202
RESULTAT EXCEPTIONNEL		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	196 122	(3 214)
TOTAL DES PRODUITS	6 987 229	5 437 418
TOTAL DES CHARGES	4 162 864	2 933 838
BENEFICE ou PERTE	2 824 364	2 503 580

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

(2) Dont produits de locations immobilières

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

(3) Dont crédit-bail mobilier

(3) Dont crédit-bail immobilier

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

(5) Dont produits concernant les entreprises liées

728 187

(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées

601 473

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

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

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

(9) Dont transferts de charges

51 828

(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant

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

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

1. Informations Générales

Pour l'exercice clos le 31/12/2022, le total du bilan avant répartition est de 50 107 059 euros et le compte de résultat dégage un bénéfice de 2 824 364 euros. L'annexe, les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

1.1 Présentation de la Société

1.1.1 Activité de l'entreprise

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

1.1.2 Convention d'intégration fiscale

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

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

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

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

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

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

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

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

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

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

Les comptes individuels de la société sont intégrés dans les comptes consolidés de la société SAS FINANCIERE PICHET, société par actions simplifiée ayant pour siège social 3 Rue des Saussaies à PARIS (75008) et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 501 418 495.

1.2.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

Sur l'analyse du résultat d'exploitation :

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

1.2.2 Immobilisations Participations, autres titres immobilisés

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

Lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est comptabilisée.

1.2.3 Valeurs Mobilières de Placement

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

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

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

1.2.4 Créances et dettes

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

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

1.2.5 Stock

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

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

1.2.6 Chiffre d'affaires

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

1.2.7 Provisions pour risques et charges

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

2. Commentaires relatifs aux Etats Financiers

2.1 Faits Marquants

L'activité a également subi les conséquences du conflit entre la Russie et l'Ukraine depuis le 24 février 2022 sur les conditions macro-économiques: pression inflationniste, hausse des taux d'intérêt, des coûts des matières premières et de l'énergie, pénuries, ...

Le GRAND HÔTEL 4* & SPA situé à Malo-les-Bains (59) a été livré en décembre 2022.
Cette résidence hôtelière 4* est exploitée par une filiale de l'activité Hôtellerie du Groupe Pichet, en partenariat de franchise avec le groupe « Radisson Blu ».

Sur l'exercice 2022, la société SAS Foncière Pichet a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2019 à 2021. Ce contrôle est clos et n'a donné lieu à aucune rectification.

2.2 Notes Relatives à certains postes du bilan

2.2.1 Immobilisations corporelles et incorporelles

Les principales variations du poste d'immobilisations corporelles et incorporelles concernent les éléments suivants :

Erreur ! Liaison incorrecte.

2.2.2 Immobilisations financières et VMP

Autres titres de participation pour un montant total de 990 euros correspondant à la création de la nouvelle société foncière Arca-gare.

2.2.3 Créances et dettes d'exploitation

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

A la clôture 2022, le montant des créances clients pour 3 464 542 € se décompose ainsi :

- Clients Groupe : 3 289 847 € dont 0 € de factures à établir
- Clients Hors Groupe : 174 694 € dont 0 € de factures à établir

Les dettes fournisseurs à hauteur de 2 630 372 € se décomposent ainsi :

- Fournisseurs Groupe : 1 986 980 € dont 46 583 € de factures non parvenues
- Fournisseurs Hors Groupe : 643 392 € dont 76 784 € de factures non parvenues

2.2.4 Stock

Néant.

2.2.5 Provisions inscrites au bilan

2.2.5.1 Provisions pour risques et charges

Aucune provision pour risque et charge ou dépréciation d'actif significative n'est inscrite au bilan.

2.2.5.2 Provisions pour dépréciation sur actifs financiers et actifs circulants

Une provision pour dépréciation des titres pour les sociétés IMMOLOG et PATBEN ont été constatées sur l'exercice clos au 31/12/2021 pour un montant de 179 094 € portant le total de la provision pour dépréciation à 2 537 094 €.

Cette provision est toujours dans les comptes au 31/12/2022

Une provision pour dépréciation des comptes courants pour la société IMMOLOG a été constatée sur l'exercice clos au 31/12/2021 pour un montant de 152 900 €.

Cette provision est toujours dans les comptes au 31/12/2022

2.2.6 Engagements Hors Bilan

2.2.6.1 Engagements de garantie : cautionnement, avals et garanties

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

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

Hypothèses démographiques :

- Le départ est prévu, sauf dérogation individuelle, à : 67 ans
- Le taux de rotation annuel des salariés est égal à : 0 %
- Les tables de mortalité utilisées sont : TH00-02 et TF00-02

Hypothèses financières :

- La progression annuelle des salaires est égale à : 1.5 %
- Le taux d'actualisation est de : 0.98 %
- Taxe d'assurance : 9%
- Taux de charges patronales sociales : 43%

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

2.2.6.2 Engagements financiers

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

Les sûretés personnelles suivantes existent au cours de l'exercice 2022 à hauteur de 116 666 855 €.

Par ailleurs :

- les titres de la filiale SCI 3 rue des Saussaies détenus par la Foncière Pichet font l'objet d'un nantissement au profit des bailleurs Arkéa et BPI concernant le crédit-bail immobilier avec la SCI et cela à hauteur de 21 000 000 € ;
- nantissement en 1er rang des parts de la SCI 40 Av Augustin Dumont détenue (99 parts par Foncière Pichet et 1 part par Financière Pichet)
- nantissement de 100% des actions

2.3 Informations sur les entreprises liées

2.3.1 Créances et dettes Intra-groupes

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

Créances intragroupe	Montant 2022	Montant 2021
Clients	3 464 542	24 020
Clients Facture à établir		545 304
Comptes courants	41 899 385	28 336 177
Intérêts sur C/C courus à recevoir		
Total	45 363 927	28 905 501

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

Dettes Intragroupe	Montant 2022	Montant 2021
Fournisseurs	1 940 397	27 623
Fournisseurs F.N.P	46 583	1 700 332
Comptes courants	37 057 727	22 057 098
Intérêts CC à payer		
Clients créditeurs (avoirs...)		
Total	39 044 707	23 785 053

2.3.2 Produits et charges financières intra groupe :

Les principaux produits et charges financières intragroupes se composent de la rémunération des comptes courants d'associés.

Nature	Montant 2022	Montant 2021
Produits Intragroupe	2 350 479	219 786
Charges Intragroupe	601 473	184 172

2.4 Evènements Post Clôture

La poursuite du conflit opposant l'Ukraine et la Russie maintient l'exposition à une hausse des coûts de l'énergie, du prix des matières premières et au risque de crédit.

2.5 Notes relatives à certains postes du compte de résultat

2.5.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires de l'exercice 2022 est de 2 904 799 €. Il se compose principalement de facturation d'honoraires d'assistance aux filiales.

2.5.2 Résultat Exceptionnel

Il n'y a pas de résultat exceptionnel à la suite du reclassement des produits de cession vers le résultat d'exploitation.

3. Autres informations et tableaux

3.1 Autres informations

3.1.1 Rémunérations

Aucune rémunération n'est allouée au titre de l'exercice 2022 aux membres des organes d'administration et de direction.

3.1.2 Dividendes

Au titre du résultat de l'année 2021, la société SAS FONCIERE PICHET a distribué des dividendes à ses associés pour un montant de 2 500 000 €.

3.1.3 Effectif moyen

Catégories	2022	2021
Cadres	5	4
Agent de maîtrise	2	2
Employés et technicien	1	1
Total	8	7

3.1.4 Ventilation de l'imposition et variation de la dette future d'impôts

L'impôt est imputable dans sa totalité à la partie d'exploitation.

Les décalages dans le temps entre le régime fiscal et le traitement comptable de produits ou de charges concerne principalement les éléments suivants :

- C3S

3.1.5 Transaction avec les parties liées

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

3.2 Tableau des réserves et capitaux propres

Libellé	2021	+	-	2022
Capital social	160 102			160 102
Prime d'apport	4 507 201			4 507 201
Réserve légale	16 010			16 010
Réserves diverses	2 073 412			2 073 412
Report à nouveau	3 285	6 865	3 285	6 865
Résultat 2022		2 824 364		2 824 364
Résultat 2021	2 503 580		2 503 580	
TOTAUX	9 263 590	2 831 229	2 506 865	9 587 954

3.3 Tableaux complémentaires de l'annexe

Les tableaux suivants sont joints à l'annexe :

- Tableau des immobilisations
- Tableau des amortissements NEANT
- Tableau des provisions
- Echéances des créances et dettes
- Charges à payer et Produits à recevoir
- Charges et produits constatés d'avance
- Charges et produits exceptionnels
- Détails des transferts de charges
- Composition du capital social
- Engagements financiers donnés
- Effectif moyen
- Ventilation du chiffre d'affaires
- Listes des filiales et participations

IMMOBILISATIONS

	Valeur brute début 2022	Augmentations	
		Réévaluations courant 2022	Acquisitions courant 2022
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			
<i>Total immobilisations incorporelles</i>			
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
- Constructions sur sol propre			
- Constructions sur sol d'autrui			
- Installations générales, agencements et aménagement des constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres immobilisations corporelles :			
- Installations générales, agencements, aménagements divers			
- Matériel de transport			
- Matériel de bureau et mobilier informatique			
- Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			371 544
Avances et acomptes			
<i>Total immobilisations corporelles</i>			371 544
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	6 584 334		990
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	4 427		
<i>Total immobilisations financières</i>	6 588 761		990
TOTAL GENERAL	6 588 761		372 534

	Diminutions		Valeur brute fin 2022	Valeur d'origine
	Virements courant 2022	Cessions courant 2022		
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
<i>Total immobilisations incorporelles</i>				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et amgt des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles :				
- Installations générales, agencements et amgt divers				
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier				
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours			371 544	
Avances et acomptes				
<i>Total immobilisations corporelles</i>			371 544	
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations			6 585 324	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			4 427	
<i>Total immobilisations financières</i>			6 589 751	
TOTAL GENERAL			6 961 295	

PROVISIONS

Nature des provisions	Montant au début 2022	Augmentations : Dotations de l'exercice	Diminutions :			Montant à la fin 2022
			Utilisées au cours de l'ex	Non Utilisées au cours de l'ex	Reprises de l'exercice	
Provisions réglementées						
Provisions pour reconstitution des gisements						
Provisions pour investissement						
Provisions pour hausse des prix						
Amortissements dérogatoires	60 123					60 123
<i>Dont majorations exceptionnelles de 30%</i>						
Provisions pour prêts d'installation						
Autres provisions règlementées						
TOTAL PROVISIONS REGLEMENTEES	60 123					60 123
Provisions pour risques et charges						
Provisions pour litiges						
Provisions pour garanties données aux clients						
Provisions pour pertes sur marchés à terme						
Provisions pour amendes et pénalités						
Provisions pour pertes de change						
<i>Sous total provisions pour risques</i>						
Provisions pour pensions et obligations similaires						
Provisions pour impôts						
Provisions pour renouvellement des immobilisations						
Provisions pour gros entretien et grandes révisions						
Prov. pour charges soc. et fisc. sur congés à payer						
<i>Sous total provisions pour charges</i>						
Autres provisions pour risques et charges						
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES						
Provisions pour dépréciation						
Sur immobilisations incorporelles						
Sur immobilisations corporelles						
Sur immobilisations de titres mis en équivalence						
Sur immobilisations de titres de participation	2 537 094					2 537 094
Sur autres immobilisations financières						
Sur stocks et en-cours						
Sur comptes clients						
Autres provisions dépréciations	152 900					152 900
TOTAL PROVISIONS POUR DEPRECIATION	2 689 994					2 689 994
TOTAL GENERAL	2 750 117					2 750 117
Dont dotations et reprises d'exploitation						
Dont dotations et reprises financières						
Dont dotations et reprises exceptionnelles						
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice						

ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an	N-1
Actif immobilisé				
Créances rattachées à des participations				
Prêts (1) (2)				
Autres immobilisations financières	4 427	4 427		4 427
Total actif immobilisé	4 427	4 427		4 427
Actif circulant				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	3 464 542	3 464 542		569 324
Créances représentatives de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés	0	0		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 460	1 460		1 461
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	447 354	447 354		512 886
Autres impôts, taxes et versements assimilés				1 864
Divers				
Groupe et associés (2)	41 899 385	41 899 385		28 336 177
Débiteurs divers	5 199	5 199		7 544
Total actif circulant	45 817 941	45 817 941		29 429 256
Charges constatées d'avance	346	346		4 328
TOTAL DES CREANCES	45 822 714	45 822 714		29 438 011
(1) Prêts accordés en cours d'exercice				
(1) Remboursements obtenus en cours d'exercice				
(2) Prêts et avances consentis aux associés				

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans	N-1
Emprunts obligataires convertibles (1)					
Autres emprunts obligataires (1)					
Emprunts et dettes auprès des ets de crédit					
- à un an maximum					
- à + de un an					
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)					
Fournisseurs et comptes rattachés	2 629 523	2 629 523			1 812 812
Personnel et comptes rattachés	104 865	104 865			83 267
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	78 892	78 892			63 137
Impôts sur les bénéfices					
Taxe sur la valeur ajoutée	577 424	577 424			94 887
Obligations cautionnées					
Autres impôts, taxes et assimilés	10 550	10 550			4 301
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés					
Groupe et associés (2)	37 057 727	37 057 727			22 057 098
Autres dettes					
Dettes représentatives de titres empruntés					
Produits constatés d'avance					
TOTAL DES DETTES	40 458 981	40 458 981			24 115 503
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice					
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice					
(2) Montant des emprunts et dettes dus aux associés					

CHARGES A PAYER

Nature des charges	2022	2021
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes reçus sur commande en cours		
<i>Total dettes financières</i>		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	123 367	1 775 289
Dettes fiscales et sociales	161 488	127 212
<i>Total dettes d'exploitation</i>	<i>284 856</i>	<i>1 902 501</i>
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
<i>Total dettes diverses</i>		
Autres		
<i>Total autres dettes</i>		
TOTAL	284 856	1 902 501

CHARGES ET PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Nature des charges	2022	2021
Charges d'exploitation :	346	4 328
Total charges d'exploitation	346	4 328
Charges financières :		
Total charges financières		
Charges exceptionnelles :		
Total charges exceptionnelles		
TOTAL DES CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	346	4 328
Comparatif BILAN (Bilan Actif : 2050 rubrique CH)	346	4 328

Nature des produits	2022	2021
Produits d'exploitation :		
Total produits d'exploitation		
Produits financiers :		
Total produits financiers		
Produits exceptionnels :		
Total produits exceptionnels		
TOTAL DES PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
Comparatif BILAN (Bilan Passif : 2051 rubrique EB)		

TOTAL DES CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		
--	--	--

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Nature des charges	2022	2021
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Pénalités sur marchés		
Pénalités et amendes fiscales et pénales		
Dons, libéralités		
Créances devenues irrécouvrables dans l'exercice		
Subventions accordées		
Rappels d'impôts		
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
<i>Total charges exceptionnelles sur opérations de gestion</i>		
Charges sur exercices antérieurs		
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Immobilisations financières		50 202
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
<i>Total valeurs comptables des éléments d'actifs cédés</i>		50 202
Autres charges exceptionnelles		
Malis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Malis provenant du rachat de titres propres		
Charges exceptionnelles diverses		
<i>Total autres charges exceptionnelles</i>		
Autres		
<i>Total autres</i>		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		50 202

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Nature des produits	2022	2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Dédits et pénalités perçus sur achats et ventes		
Libéralités reçues		
Rentrées sur créances amorties		
Subventions d'équilibre		
Dégrèvements d'impôts (autres qu'impôts sur les bénéfices)		
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		
<i>Total produits exceptionnels sur opérations de gestion</i>		
Produits sur exercices antérieurs		
Produits des cessions d'éléments d'actif		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles		
Immobilisations financières		50 202
Autres éléments d'actif (sauf stocks et valeurs mobilières)		
<i>Total produits des cessions d'éléments d'actif</i>		50 202
Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat		
Autres produits exceptionnels		
Bonis provenant de clauses d'indexation		
Lots		
Bonis provenant de rachat ou de ventes de titres propres		
Produits exceptionnels divers		
<i>Total autres produits exceptionnels</i>		
Autres		
<i>Total autres</i>		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL		50 202

DÉTAIL DES TRANSFERTS DE CHARGES

Nature	2022	2021
Avantage en nature	25 235	14 925
Exploitation	26 593	78
TOTAL	51 828	15 004

COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

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

EFFECTIF MOYEN

Catégories	Effectif moyen salarié	
	2022	2021
Cadres	5	4
Agents de maîtrise	2	2
Employés et techniciens	1	1
<u>Autres :</u>		
TOTAL	8	7

© Invoice - Tableau annexe

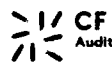


TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Sociétés	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
ARCA-GARE	1 000		99	990	990					
3 RUE DES SAUSSAIES	1 525		99	1 510	1 510	2 960 866		1 656 676	(312 387)	
ALTO PIANO	1 000	(10 159)	100	1 000	1 000	1 847 303			(2 128)	
40 AVENUE AUGUSTIN DUMON	1 525	93 623	99	1 510	1 510	425 807		661 937	(4 731)	
COLOMBUS LOT 25	1 525	(4 597)	100	1 525	1 525	2 176 929			(7 087)	
COLOMBUS LOT 26	1 525	(8 487)	100	1 525	1 525	2 173 263	15 344 841		(5 145)	
LE CERCLE	1 525	(3 050)	100	1 525	1 525	11 596 553			(123 238)	
53 COURS DESBIEY	1 525		99	1 510	1 510	792 455	709 818	32 666	63 609	
DUNEA	1 525	(97 231)	99	1 510	1 510	2 959 566		125 000	(11 584)	
ESPACE COMMERCIAL LES O	1 525		99	1 510	1 510			2 831 394	150 868	
EUROPI	1 525		100	1 976 521	1 976 521	1 566 056	5 503 039	2 231 623	795 891	
IMMOFAC	8 000	1 586 955	100	55 884	55 884			714 665	1 083 080	400 000
81 COURS DU MEDOC	564 480	79 590	100	609 998	609 998	4 086 489	20 991 920		(25 545)	
FONCIERE D'INVESTISSEMENT	200 000	(143 760)	26	51 000	51 000	176 027			(65 135)	
LORMONT HERMITAGE	1 000	(1 530)	100	1 000	1 000	128 230			(3 690)	
PAPATO - LA TESTE	1 000	(1 763)	100	1 000	1 000	90 716	14 675 000		(3 691)	
IMMO COM	1 525	78 242	99	1 510	1 510	592 922	24 594 218	4 374 540	491 191	1 089 000
IMMOLOG	2 500	(179 904)	100	2 500		150 001		769	19 827	
IMMO TOURISME	1 525		99	1 510	1 510	4 960			(5 721)	
PATBEN	1 524		100	2 925 000	390 406	44 095		14 266	448 810	
PRE DE CLAYE	1 000	(5 257)	100	1 000	1 000	4 129 256			(2 393)	
PADI	1 524		100	320 000	320 000	42 336		34 736	20 261	
PEUGUE 1	1 525		99	1 510	1 510	18 802			(3 178)	
PEUGUE 2	1 525		99	1 510	1 510	422 570			(134)	
IMMO HOTEL	1 525	73 647	99	1 510	1 510		1 655 344	359 168	28 741	118 800
SANTA DIANA	10 000	(8 611)	100	10 000	10 000	910 360	1 400 000		(1 380)	
SANTA ALICIA	10 000		100	10 000	10 000				(2 222)	
SANTA ANGELA	10 000	119 769	100	10 000	10 000	2 663 232	20 799 052	2 360 569	53 265	
FREPAT	1 524		50	200 000	200 000	62 714		58 616	1 116 990	
IMMO BUREAUX	1 525		99	1 510	1 510	1 870 649	10 886 260	1 584 727	(763 615)	
CHATEAU LES CARMES HAUT	13 128 080	48 844	3	328 126	328 126	10 135		7 674 913	1 373 223	10 000

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

**DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE
DU 30 MAI 2023**

**DECISION D'AFFECTATION DU RESULTAT
de l'exercice clos le 31 décembre 2022**

DEUXIEME DECISION

L'associée unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 Décembre 2022 s'élevant à 2.824.364,49 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice : 2.824.364,49 euros

Augmenté du compte « Report à Nouveau » : 6.865,08 euros

Soit un total distribuable de :
=====

Affecté en totalité au compte « Report à Nouveau ».

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 9.648.077 euros.

Conformément à la loi, l'associée unique constate que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices clos de la société ont été les suivants :

Exercices clos le	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31 décembre 2021	2 500 000 €	0	0
31 décembre 2020	0	0	0
31 décembre 2019	0	0	0

Certifié conforme
La Présidente

