

RCS : PARIS
Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

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

Ce dépôt a été enregistré le 31/08/2023 sous le numéro de dépôt 67150

FINANCIERE PICHET

Société par actions simplifiée au capital de 503.848.636 euros
Siège social : 3 Rue des Saussaies – 75008 PARIS
501 418 495 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 31 MAI 2023

**RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE
DURANT L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022**

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du Groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

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 2022, à l'exception des sociétés créées en 2021 et dont les comptes sociaux utilisés portent exceptionnellement sur la période allant de l'immatriculation de la société au 31 décembre 2022.

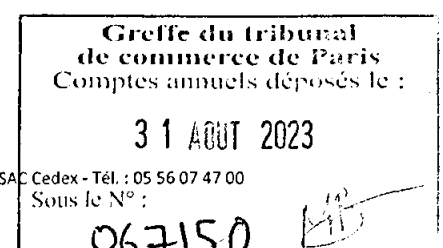
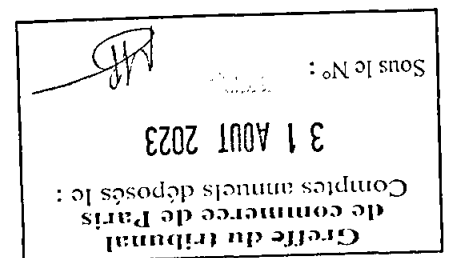
Les règles et méthodes comptables qui ont été mises en application pour l'établissement des comptes consolidés sont mentionnées dans l'annexe jointe aux comptes consolidés.

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 25,50%,
- REALISATION ILE SAINT DENIS, taux d'intégration 50,10%,
- BONDY TERRASSES DU CANAL, taux d'intégration 49,90%.



En outre et conformément aux règles comptables relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs (CRC règlement 04-06 – règlement N° 2020-01 de l'ANC), 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 374 sociétés (hors FINANCIERE PICHET).

Il est à noter également :

- Les 43 sociétés entrées en 2022 dans le périmètre de consolidation, via la création de nouvelles sociétés ;
- L'acquisition d'une entité en 2022 (SARL L'ATELIER DE L'IMMOBILIER) ;
- L'absorption par transmission universelle de patrimoine de 65 entités ;
- La dissolution d'une entité constituée en 2022.

Au 30/12/2022, la société Financière Pichet a racheté 1 427 258 parts du GIE Pichet FS qui porte les fonctions de support du Groupe.

ACTIVITE ET RESULTAT

Activité du groupe consolidé au titre de l'exercice écoulé

Le Groupe est 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 commerces, 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 :

En milliers d'€	Promotion Immobilière	Foncière Pichet	ADB Pichet	Hôtellerie	Carmes Haut Brion	Holding et fonctions de support	Autres retraitements	TOTAL
Chiffre d'affaires	643 019	16 990	30 589	40 705	7 675	17 389	-33 996	722 371
EBITDA	29 927	12 763	4 346	3 124	4 021	207	-1 632	52 756

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

❖ Acquisition de l'Atelier de l'immobilier

A la date du 30 septembre 2022, le Groupe a acquis pour un prix de 1 450 milliers d'euros 100% des titres de la SARL ATELIER DE L'IMMOBILIER. La Société est propriétaire du fonds de commerce de gestion, location et transaction de biens immobiliers et syndics de copropriété exploité à TOULOUSE (31000), 88 Allée Jean Jaurès. Cette société gère 81 immeubles en copropriété représentant 3 419 lots et 269 mandats de gérance représentant 340 lots. Elle est consolidée par le Groupe par intégration globale à compter du 30 septembre 2022.

A la date d'entrée dans le périmètre, le Groupe a procédé à la reconnaissance et à l'évaluation des éléments d'actif et de passif acquis, conformément aux dispositions de l'article 232.1 du Règlement ANC 2020-01. Un écart d'acquisition d'un montant de 1 129 milliers d'euros a été ainsi comptabilisé sur la valeur du portefeuille de la clientèle d'administration de biens, gestion et transaction immobilière, sur la base d'application de coefficients de chiffre d'affaires aux différentes activités. Le Groupe dispose d'un délai d'un an pour affecter cet écart d'acquisition à compter de son intégration dans les comptes.

Cet actif est présumé avoir une durée d'utilisation non limitée et est donc non amortissable. Sa valeur ultérieure sera suivie au moins une fois par exercice, par comparaison à sa valeur actuelle déterminée selon les mêmes modalités.

L'effet de l'acquisition sur les postes du bilan consolidé à la date d'entrée dans le périmètre se présente comme suit :

en K€	30 septembre 2022
Immobilisations incorporelles	1 130
<i>Dont Ecarts d'acquisition</i>	1 129
Autres actifs immobilisés	45
Total actif immobilisé	1 174
Actif circulant	104
Disponibilités	570
Total Actif	1 849

en K€	30 septembre 2022
Capitaux propres	1 450
Total Capitaux Propres	1 450
Passif circulant	399
Total Passif	1 849

L'impact sur le tableau de flux de trésorerie consolidé est de 570 milliers d'euros correspondant à la trésorerie acquise.

❖ Conflit en Ukraine

Les activités du Groupe ont 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 coûts des matières premières et de l'énergie, pénuries et hausse des taux d'intérêt.

❖ Accroissement des incertitudes liées aux conditions macroéconomiques actuelles et conséquences sur les états financiers

Le marché national du logement neuf a été marqué en 2022 par :

- L'inflation des coûts de construction,
- Le retournement de conjoncture dans lequel l'augmentation des taux d'intérêts a contracté la demande en générant plus de sélectivité ou d'attentisme, alors qu'initialement le marché était en pénurie d'offre
- Le maintien des dispositifs fiscaux (prorogation du dispositif Pinel jusqu'en décembre 2024).

❖ Conséquences du risque climatique sur les états financiers et engagements pris

Le Groupe n'a pas considéré le changement climatique comme un indice de perte de valeur ni effectué de test de dépréciation spécifique complémentaire aux tests systématiques annuels.

❖ Acquisition du Château d'Alix.

La société SCEA les Carmes Hauts Brion a fait l'acquisition sur le premier trimestre 2022 du Château d'Alix, un domaine de 20 hectares de terres et de vignes AOC PESSAC LEOGNAN situé à Martillac.

Les surfaces du domaine sont désormais de 58 hectares.

❖ Ouvertures de nouveaux établissements

Sur l'exercice, 2 établissements ont été ouverts sur le second semestre :

- Une résidence 3* : All Suites Apart Hôtel situé à Noisy-le-Grand (95),
- L'Hôtel 4* : GRAND HÔTEL 4* & SPA situé à Malo-les-Bains (59) a été livré en décembre 2022. Il est géré en partenariat de franchise avec le groupe « Radisson Hotel Group » sous l'enseigne « Radisson Blu », par une filiale de l'activité Hôtellerie du Groupe.

❖ Crédit-bail immobilier vert (SCCV Le cercle)

La société Le Cercle SAS a signé en novembre 2022 un contrat de crédit-bail immobilier vert à hauteur de 66 M€ pour le futur siège social parisien du Groupe Pichet.

❖ Contrôles fiscaux

Sur l'exercice 2022, 6 sociétés (SAS Promotion Pichet, SCI Immo Com, SARL Promobat, SCEA les Carmes Hauts Brion, SCCV Cœur Boisé, SAS Foncière Pichet) ont fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2019 à 2021. Ces contrôles sont clos et les impacts ont été considérés dans les comptes 2022.

❖ Rachat de titres

Au 30/12/2022, la société Financière Pichet a racheté 1 427 258 parts du GIE Pichet FS qui porte les fonctions de support du Groupe.

❖ Auto-détention

Au 31/12/2022, la société Financière Pichet détient 15 de ses propres actions qui ont été neutralisées le 31/03/2023.

Exposé sur les résultats économiques et financiers du groupe consolidé

	2022 (en K€)	2021 (en K€)
Chiffre d'affaires HT	722.371	700.220
Autres produits d'exploitation	32.452	35.813
Charges d'exploitation	- 718.520	- 709.971
Résultat d'exploitation	36.303	26.061
Résultat financier	- 3.091	- 3.301
Résultat courant avant impôt	33.212	22.761
Résultat exceptionnel	- 2.195	- 2.732
Impôt sur les résultats et impôts différés	- 8.156	- 4.555
Résultat net de l'ensemble consolidé	22.861	15.473
Total du bilan	1.779.982	1.635.023

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 722,4 M€, un Ebitda de 52,8 M€ et un résultat net de 22,9 M€.

Le chiffre d'affaires consolidé est en croissance de plus de 3%.

L'Ebitda est en progression de plus de 5%, à 7,3 % du chiffre d'affaires.

Le résultat avant impôt représente 4,3 % du chiffre d'affaires. Les performances économiques et financières ont été supérieures aux objectifs.

Les capitaux propres sont en progression de 7.9% à 280 M€.

La trésorerie nette s'élève au 31/12/2022 à 126,3 M€.

L'activité de Promotion Immobilière affiche un chiffre d'affaires de 643 M€, en croissance de 13,2 M€

Le marché national du logement neuf a été marqué en 2022 par :

- L'inflation des coûts de construction,
- Le retournement de conjoncture dans lequel l'augmentation des taux d'intérêts a contracté la demande en générant plus de sélectivité ou d'attentisme, alors qu'initialement le marché était en pénurie d'offre

Sur ce marché en recul de 26% en volume sur l'ensemble de l'année 2022, les réservations nettes réalisées par le groupe ne sont en retrait que de 13%. Le chiffre d'affaires affiche une croissance de 2,1% et atteint 643 M€.

- En termes de rentabilité, le niveau de résultat avant impôt progresse de 71,8% à 20,1 M€, il représente 3,1% du chiffre d'affaires (versus 1,9% en 2021).

Le backlog s'élève à 653 M€ et représente 15 mois d'activité.

Le portefeuille de foncier se compose de plus de 20 000 lots, soit près de 6 années d'activité.

L'activité d'Administration de biens poursuit sa forte croissance avec un chiffre d'affaires qui progresse de 27,5 M€ à 30,6 M€, soit 11,3 %.

Le portefeuille de lots sous gestion (63.579 lots) est en hausse de 18,6 %, bénéficiant des synergies avec l'activité de Promotion Immobilière et d'acquisitions externes. Le niveau d'Ebitda atteint 4,3 M€, soit 14,1 % du chiffre d'affaires.

Le niveau de résultat avant impôt augmente de 13,2% à 4,3 M€.

L'activité d'exploitation hôtelière est en croissance de 21,8% avec un chiffre d'affaires qui atteint 40,7 M€.

Le taux d'occupation progresse de 6,4 points et le Revpar*1 s'améliore de 10%.

A périmètre constant, ce chiffre d'affaires progresse de 15,7%.

Le chiffre d'affaires a augmenté de 7,3 M€ et se situe à 40,7 M€.

Le niveau d'Ebitdar*2 s'élève à 16,5 M€, soit +23,4% versus 2021.

Le résultat avant impôt affiche 2,3 M€, soit 5,6% en taux du chiffre d'affaires, en augmentation de 30 % versus 2021.

Sur l'exercice, 2 établissements ont été ouverts sur le second semestre :

- Une résidence 3* : All Suites Appart Hôtel situé à Noisy-le-Grand (95),
- Un Hôtel 4* : GRAND HÔTEL 4* & SPA situé à Malo-les-Bains (59) en partenariat de franchise avec le groupe « Radisson Blu ».

Les revenus locatifs de l'activité de foncière patrimoniale sont en croissance de 25%.

Le taux de remplissage des actifs et le niveau d'encaissement des loyers sont respectivement de 97% et de plus de 99%

Les surfaces locatives gérées s'élèvent à plus de 132 000 m²

L'Ebitda atteint 12,8 M€

La Foncière renforce la valorisation de son portefeuille par son développement d'actifs majeurs comme l'illustre l'ouverture en décembre 2022 du Radisson Blu Grand Hôtel**** & Spa de Malo-les-Bains.

Le chiffre d'affaires de l'activité viticole progresse de 43,4 % à 7,6 M€.

Au premier trimestre 2022 a été réalisée l'acquisition du château d'Alix, un domaine de 20 hectares de terre et de vigne AOC Pessac Léognan situés à Martillac. Les surfaces du domaine sont désormais de 52 ha contre 33,02 ha en 2021.

Les Carmes Haut-Brion millésime 2020 a obtenu pour la première fois, la note de 100/100 de la part de prestigieuses critiques internationales, Antonio Galloni Antonio Galloni (Vinous) et Georgie Hindle

*1 Revpar : Revenu per available room (Revenu par chambre disponible)

*2 Ebitdar : Earning before interest, taxes, depreciation, amortization and rent (Résultat avant charges financières, taxes, dotations nettes des amortissements et provisions et des charges locatives)

(Decanter).

Le résultat avant impôt progresse de 80%.

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

	2022 (en K€)	2021 (en K€)	Variation 2022/2021 (en %)
Résultat net des entreprises intégrées	22.969	15.712	46,19
Résultat net de l'ensemble consolidé de l'exercice	22.861	15.473	47,75
Résultat net (par part groupe)	22.867	15.520	47,34
Résultat Groupe par action (en €)	1.077	731	47,33

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

	2022 (en K€)	2021 (en K€)	Variation 2022/2021 (en %)
Capitaux propres	279.678	259.246	+7,88
Endettement	522.879	440.226	+18,78
Trésorerie brute	128.543	135.513	-5,14

EFFECTIF DU GROUPE

Les effectifs moyens du Groupe Pichet s'établissent à 1.311 personnes en 2022 contre 1.166 personnes pour 2021.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

❖ Conflit en Ukraine

Les conséquences du conflit entre la Russie et l'Ukraine sur le contexte macro-économique se poursuivent (tensions sur les coûts des matières premières, de l'énergie et sur les taux d'intérêt).

Le Groupe a cependant adapté ses processus pour en limiter les impacts.

❖ Distribution exceptionnelle

Au 9 janvier 2023, une distribution exceptionnelle de réserves aux actionnaires a été réalisée à hauteur de 1.250.000 euros par prélèvement sur le poste « Autres Réserves ».

❖ Distinction Les Carmes Haut-Brion

Les Carmes Haut-Brion millésime 2020 a obtenu pour la première fois, la note de 100/100 de la part de prestigieuses critiques internationales, Antonio Galloni (Vinous) et Georgie Hindle (Decanter).

❖ Contrôle du respect du délai de paiement des fournisseurs

À la suite du contrôle en 2021 par la DREETS du respect du délai de paiement de ses fournisseurs pour la SAS Promotion Pichet en 2020, la société fait actuellement l'objet d'une procédure contradictoire.

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 2023 devraient permettre la réalisation d'un chiffre d'affaires consolidé de 670 M€ et un niveau d'Ebitda proche de 8 % du chiffre d'affaires.

ORGANISATION ET GOUVERNANCE DU GROUPE

L'organisation du Groupe Pichet est structurée de la façon suivante :

❖ Le métier historique : la promotion immobilière

- Les métiers concernés : maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'œuvre / commerce
- Objectifs : décentraliser et renforcer les synergies entre les métiers pour maximiser l'impact local et garantir l'excellence opérationnelle sur le long terme
- Comment : une gouvernance commune, des objectifs partagés et un renforcement de la délégation locale qui garantissent une plus grande fluidité et un accroissement de la performance

❖ Les métiers de diversification et les activités patrimoniales

- Les métiers concernés : l'administration de biens, l'activité hôtelière, la foncière, le vignoble, en synergie avec nos activités de promotion immobilière
- Objectifs : pérenniser la rentabilité des activités récurrentes et accroître la valorisation patrimoniale du Groupe
- Comment : une gouvernance resserrée, une vision long terme et une stratégie de développement affirmée qui permettent de conforter la solidité du groupe Pichet et garantissent son indépendance

❖ Les fonctions de support

- Objectif : soutenir la croissance des 5 métiers opérationnels
- Comment : une structuration et une professionnalisation des modes opératoires, l'optimisation des systèmes d'information, une coopération renforcée vis-à-vis des activités métiers et intra fonctions supports, qui participent à l'accroissement de l'efficacité opérationnelle sur l'ensemble des métiers

En termes de gouvernance, le Comité de Direction du Groupe est composé de Patrice Pichet, Benoit Pichet, Frédéric Vincent (Secrétaire Général) et Nedjma Goudjil (Directrice de la Performance).

Chaque activité opérationnelle est dotée d'un Comité de Direction dédié sous la responsabilité de son Directeur Général.

OBSERVATIONS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE

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

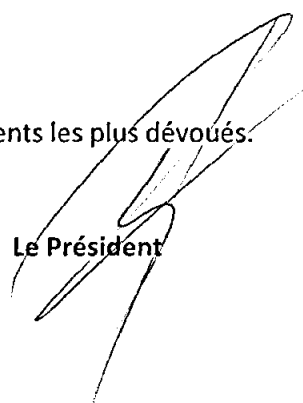
Il va maintenant vous être donné lecture du rapport des commissaires aux comptes sur les comptes

consolidés.

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,

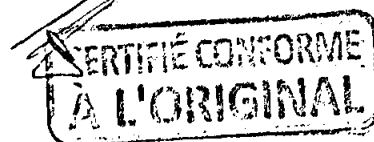
Nous vous prions d'agréer, Chers Associés, l'expression de nos sentiments les plus dévoués.



Le Président

1. ETATS FINANCIERS

1.1 Bilan consolidé



en K€	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles	3.1	17 305	17 415
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		2 511	1 489
Immobilisations corporelles	3.2	317 358	258 495
Immobilisations financières	3.3	2 022	1 832
Total actif immobilisé		336 685	277 742
Stocks et en-cours	3.4	372 586	367 287
Clients et comptes rattachés	3.4	756 030	703 386
Autres créances et comptes de régularisation	3.4	186 138	151 095
Disponibilités	3.5	128 543	135 513
Total Actif		1 779 982	1 635 023

en K€	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Capital		504 205	504 205
Primes		358	358
Réserves et Résultat consolidés		-224 885	-245 317
<i>Dont Résultat net consolidé de l'exercice</i>		22 867	15 520
Total Capitaux Propres	3.6	279 678	259 246
Intérêts minoritaires		75	35
Provisions	3.7	12 140	12 573
Emprunts et dettes financières	3.8	522 879	440 226
Fournisseurs et comptes rattachés	3.9	279 298	224 111
Autres dettes et comptes de régularisation	3.9	685 912	698 832
Total Passif		1 779 982	1 635 023

1.2 Compte de résultat consolidé

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Chiffre d'affaires	4.1	722 371	700 220
Autres produits d'exploitation	4.2	32 451	35 813
Achats consommés	4.2	-527 179	-527 198
Charges de personnel		-85 687	-78 693
Autres charges d'exploitation	4.2	-87 037	-81 223
Impôts et taxes		-5 346	-5 227
Dotations nettes des amortissements, dépréciations et provisions	4.2	-13 163	-17 391
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		36 411	26 300
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		-108	-239
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		36 303	26 061
Charges et produits financiers	4.3	-3 091	-3 301
Charges et produits exceptionnels	4.4	-2 195	-2 732
Impôt sur les résultats	4.5	-8 156	-4 555
Résultat net des entreprises intégrées		22 861	15 473
Résultat net de l'ensemble consolidé		22 861	15 473
Intérêts minoritaires		6	47
Résultat net (part du groupe)		22 867	15 520

1.3 Tableau de flux de trésorerie consolidé

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat net total des sociétés consolidées		22 861	15 473
Elimination des amortissements et provisions		12 705	19 078
Elimination de la variation des impôts différés	3.10	-1 040	200
Elimination des plus ou moins-values de cession		1 458	3 855
Total capacité d'autofinancement		35 984	38 606
Variation des stocks liée à l'activité		-14 050	-19 393
Variation des créances liées à l'activité		-85 961	-71 239
Variation des dettes liées à l'activité		50 410	42 848
Flux net généré par (affecté à) l'activité		-13 617	-9 178
Acquisition d'immobilisations	3.1/2/3	-73 840	-44 622
Cession d'immobilisations		814	393
Incidence des variations de périmètre		-881	-1 902
Flux net provenant des (affecté aux) investissements		-73 907	-46 130
Dividendes versés par la société mère		-2 500	-1 500
Dividendes versés aux minoritaires		47	12
Augmentations (réductions) de capital			-49
Subventions d'investissements reçues		354	
Emissions d'emprunts	3.8	64 064	46 066
Remboursements d'emprunts	3.8	-29 071	-22 006
Variation nette des concours bancaires	3.8	45 743	46 825
Flux net provenant du (affecté au) financement		78 637	69 349
Variation de trésorerie		-8 887	14 041
Trésorerie d'ouverture	3.5	135 203	121 161
Trésorerie de clôture	3.5	126 316	135 203

<i>en K€</i>		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Disponibilités et valeurs mobilières		128 543	135 513
Concours bancaires courants compris dans les dettes financières		-2 227	-311
Total		126 316	135 203

2. ANNEXE

2.1 Référentiel comptable

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros (K€).

Les comptes consolidés ont été établis en conformité avec le règlement N° 2020-01 du 9 Octobre 2020 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif aux comptes consolidés. Ce règlement a été homologué par arrêté du 29 décembre 2020 publié au Journal Officiel du 31 décembre 2020.

2.2 Méthodes comptables

❖ 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 €.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2022 inclut la société SAS FINANCIERE PICHET et 374 entités consolidées listées en note 5.8 avec pour chacune les informations suivantes :

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

Les entreprises membres du Groupe sont consolidées sur la base de leurs comptes sociaux retraités pour être mis en conformité avec les principes comptables retenus par le Groupe.

Toutes les transactions significatives entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes non réalisés, sont éliminés. 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.

Le compte de résultat consolidé intègre les comptes de résultat des sociétés acquises à compter de leur date d'acquisition.

§ Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celle-ci. Le contrôle est généralement présumé exister si le Groupe détient plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise contrôlée.

Les sociétés contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

§ Entités sous contrôle conjoint

Le contrôle conjoint est le partage du contrôle d'une entité exploitée en commun par un nombre limité d'associés ou d'actionnaires, de sorte que les politiques financière et opérationnelles résultent de leur accord.

Les sociétés contrôlées de manière conjointe, directement ou indirectement, sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

§ Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les comptes consolidés sont établis pour l'exercice 2022 couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022. L'exercice a une durée de 12 mois.

Les principes et méthodes d'évaluation appliqués par le groupe sont détaillés dans les paragraphes suivants.

❖ Changements de présentation

§ Présentation des résultats de cession d'actifs de l'activité Foncière

Sur l'exercice 2021, les prix de cession des ensembles immobiliers de l'activité Foncière du groupe étaient présentés au niveau du chiffre d'affaires (note 4.1).

A compter du 1^{er} janvier 2022, les prix de cession des ensembles immobiliers de l'activité Foncière sont présentés 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 (note 4.2).

❖ Calcul du résultat à l'avancement lié à l'activité Promotion

Depuis 2007, le Groupe a décidé de retenir la méthode préférentielle énumérée par le règlement 2014-03 de l'ANC, 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.

❖ Ecart d'acquisition

La différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'entité acquéreuse dans les actifs et passifs identifiables évalués selon les articles 232-1 du règlement ANC 2020.01 et suivants, à la date d'acquisition, constitue l'écart d'acquisition.

L'écart d'acquisition positif est inscrit à l'actif immobilisé.

L'entité détermine la durée d'utilisation, limitée ou non, de l'écart d'acquisition, à partir de l'analyse documentée des caractéristiques pertinentes de l'opération d'acquisition concernée, notamment sur les aspects techniques, économiques et juridiques.

Lorsqu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques au groupe, ce dernier n'est pas amorti.

Lorsqu'il existe, lors de l'acquisition, une limite prévisible à sa durée d'utilisation, l'écart d'acquisition est amorti linéairement sur cette durée.

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.

Un test de dépréciation est effectué au moins une fois par exercice : 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, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur.

Les dépréciations comptabilisées ne sont jamais reprises.

Un écart d'acquisition négatif correspond généralement soit à un gain potentiel du fait d'une acquisition effectuée dans des conditions avantageuses, soit à une rentabilité insuffisante de l'entité acquise. Toutefois, lors de l'acquisition, les actifs incorporels identifiés qui ne peuvent pas être évalués par référence à un marché actif ne doivent pas être comptabilisés au bilan consolidé s'ils conduisent à créer ou à augmenter un écart d'acquisition négatif.

L'excédent négatif éventuel est rapporté au résultat sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les conditions déterminées lors de l'acquisition.

❖ Portefeuilles de mandats de gestion acquis

Dans le cadre de son activité d'administration de biens, le Groupe a acquis un certain nombre de portefeuilles de mandats de gestion. Conformément aux dispositions du règlement 2015-06, ces actifs

sont présumés avoir une durée d'utilisation non limitée et sont donc non amortissables. Un test de dépréciation est alors réalisé au moins une fois par exercice, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur : la valeur nette comptable du portefeuille est comparée à sa valeur actuelle. La valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur de marché de ces portefeuilles, définie suivant les normes et coefficients habituels de la profession. 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.

❖ **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 réalisé au moins une fois par exercice, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur : la valeur nette comptable du fonds commercial est comparée à sa valeur actuelle. Si sa valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

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

❖ **Autres immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

Les immobilisations incorporelles peuvent être amorties, le cas échéant, sur des périodes qui correspondent à leur protection légale ou à leur durée d'utilisation prévue.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation devient inférieure à la valeur d'acquisition ou de production.

❖ **Immobilisations corporelles**

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou de production.

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.

Depuis 2005, les 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 de certains de ses actifs immobiliers.

Les principales durées d'utilisations retenues sont les suivantes :

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 œuvre | 25 ans à 70 ans |
| • Second œuvre | 15 ans à 30 ans |
| • Aménagement | 7 ans à 20 ans |
| • Façade | 20 ans à 30 ans |

❖ Contrats de crédit-bail et des contrats assimilés

Les contrats de crédit-bail et les contrats assimilés sont comptabilisés :

- Au bilan sous forme d'une immobilisation et d'un emprunt correspondant,
- Au compte de résultat, sous forme d'une dotation aux amortissements et d'une charge financière.

Un contrat assimilé à un contrat de crédit-bail remplit au moins une des conditions suivantes :

- Le contrat prévoit le transfert de la propriété au terme de la durée du bail sur option, et les conditions d'exercice de l'option sont telles que le transfert de propriété paraît hautement probable à la date de conclusion du bail.
- La durée du bail recouvre l'essentiel de la durée de vie du bien dans les conditions d'utilisation du preneur.
- La valeur actualisée des paiements minimaux est proche de la valeur vénale du bien loué à la date de conclusion du bail.

Le Groupe retraite selon cette règle les contrats de location financière significatifs.

❖ 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.

❖ Stocks

§ Terrains

La valeur brute des terrains en stock comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

§ Encours de production

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.

❖ Créances et dettes

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

❖ 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 et permanents 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 aux dates prévisionnelles auxquelles ces différences se reverseraient.

❖ Engagements de retraite et prestations assimilées

Les obligations du Groupe au titre des indemnités de départ à la retraite à verser aux salariés sont prises en charge dans le cadre de contrats souscrits auprès de Generali.

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.

❖ 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.

❖ Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement, octroyées jusqu'au 31/12/2020, sont incluses dans la rubrique « Autres dettes et comptes de régularisation ». Depuis le 01/01/2021, les nouvelles subventions d'investissement sont incluses dans les « Capitaux propres ».

2.3 Information sectorielle

L'information sectorielle est établie sur la base des activités établies selon les différents paliers de consolidation. Le chiffre d'affaires par secteur d'activité est présenté en note 4.1.

2.4 Faits marquants de la période et évolution du périmètre de consolidation

❖ Acquisition de l'Atelier de l'immobilier

A la date du 30 septembre 2022, le Groupe a acquis pour un prix de 1 450 milliers d'euros 100% des titres de la SARL ATELIER DE L'IMMOBILIER. La Société est propriétaire du fonds de commerce de gestion, location et transaction de biens immobiliers et syndics de copropriété exploité à TOULOUSE (31000), 88 Allée Jean Jaurès. Cette société gère 81 immeubles en copropriété représentant 3 419 lots et 269 mandats de gérance représentant 340 lots. Elle est consolidée par le Groupe par intégration globale à compter du 30 septembre 2022.

A la date d'entrée dans le périmètre, le Groupe a procédé à la reconnaissance et à l'évaluation des éléments d'actif et de passif acquis, conformément aux dispositions de l'article 232.1 du Règlement ANC 2020-01. Un écart d'acquisition d'un montant de 1 129 milliers d'euros a été ainsi comptabilisé sur la valeur du portefeuille de la clientèle d'administration de biens, gestion et transaction immobilière, sur la base d'application de coefficients de chiffre d'affaires aux différentes activités. Le Groupe dispose d'un délai d'un an pour affecter cet écart d'acquisition à compter de son intégration dans les comptes.

Cet actif est présumé avoir une durée d'utilisation non limitée et est donc non amortissable. Sa valeur ultérieure sera suivie au moins une fois par exercice, par comparaison à sa valeur actuelle déterminée selon les mêmes modalités.

L'effet de l'acquisition sur les postes du bilan consolidé à la date d'entrée dans le périmètre se présente comme suit :

en K€

30 septembre 2022

Immobilisations incorporelles	1 130
<i>Dont Ecarts d'acquisition</i>	1 129
Autres actifs immobilisés	45
Total actif immobilisé	1 174
Actif circulant	104
Disponibilités	570
Total Actif	1 849

en K€

30 septembre 2022

Capitaux propres	1 450
Total Capitaux Propres	1 450
Passif circulant	399
Total Passif	1 849

L'impact sur le tableau de flux de trésorerie consolidé est de 570 milliers d'euros correspondant à la trésorerie acquise.

❖ Conflit en Ukraine

Les activités du Groupe ont 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 coûts des matières premières et de l'énergie, pénuries et hausse des taux d'intérêt.

❖ Accroissement des incertitudes liées aux conditions macroéconomiques actuelles et conséquences sur les états financiers

Le marché national du logement neuf a été marqué en 2022 par :

- L'inflation des coûts de construction,
- Le retournement de conjoncture dans lequel l'augmentation des taux d'intérêts a contracté la demande en générant plus de sélectivité ou d'attentisme, alors qu'initialement le marché était en pénurie d'offre
- Le maintien des dispositifs fiscaux (prorogation du dispositif Pinel jusqu'en décembre 2024).

❖ Conséquences du risque climatique sur les états financiers et engagements pris

Le Groupe n'a pas considéré le changement climatique comme un indice de perte de valeur ni effectué de test de dépréciation spécifique complémentaire aux tests systématiques annuels.

❖ Acquisition du Château d'Alix.

La société SCEA les Carmes Hauts Brion a fait l'acquisition sur le premier trimestre 2022 du Château d'Alix, un domaine de 20 hectares de terres et de vignes AOC PESSAC LEOGNAN situé à Martillac.

Les surfaces du domaine sont désormais de 58 hectares.

❖ Ouvertures de nouveaux établissements

Sur l'exercice, 2 établissements ont été ouverts sur le second semestre :

- Une résidence 3* : All Suites Appart Hôtel situé à Noisy-le-Grand (95),
- L'Hôtel 4* : GRAND HÔTEL 4* & SPA situé à Malo-les-Bains (59) a été livré en décembre 2022. Il est géré en partenariat de franchise avec le groupe « Radisson Hotel Group » sous l'enseigne « Radisson Blu », par une filiale de l'activité Hôtellerie du Groupe.

❖ Crédit-bail immobilier vert (SCCV Le cercle)

La société Le Cercle SAS a signé en novembre 2022 un contrat de crédit-bail immobilier vert à hauteur de 66 M€ pour le futur siège social parisien du Groupe Pichet.

❖ Contrôles fiscaux

Sur l'exercice 2022, 6 sociétés (SAS Promotion Pichet, SCI Immo Com, SARL Promobat, SCEA les Carmes Hauts Brion, SCCV Cœur Boisé, SAS Foncière Pichet) ont fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2019 à 2021. Ces contrôles sont clos et les impacts ont été considérés dans les comptes 2022.

❖ Rachat de titres

Au 30/12/2022, la société Financière Pichet a racheté 1 427 258 parts du GIE Pichet FS qui porte les fonctions de support du Groupe.

❖ Auto-détention

Au 31/12/2022, la société Financière Pichet détient 15 de ses propres actions qui ont été neutralisées le 31/03/2023.

3. DETAIL DES COMPTES DU BILAN

3.1 Immobilisations incorporelles

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Ecart d'acquisition (1)	5 357	4 228
Concessions et brevets	44 842	42 976
Droits au bail (2)	18	208
Portefeuilles de mandats de gestion et clientèles (3)	5 555	4 565
Immobilisations incorporelles en cours	1 845	2 818
Valeurs brutes	57 618	54 795
Amortissements et provisions pour dépréciations	-40 313	-37 379
Valeurs nettes	17 305	17 416

Variations au cours de l'exercice

en K€	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1er janvier 2022	54 795	-37 379	17 415
Acquisitions	4 342		4 342
Cessions et sorties d'actifs	-1 775	1 211	-564
Variation périmètre	1 151	-21	1 130
Reclassements	-895		-895
Dotations aux amortissements et provisions nettes de reprises		-4 124	-4 124
Montants au 31 décembre 2022	57 618	-40 313	17 305

(1) Détail des écarts d'acquisition :

en K€	Valeurs Brutes	Amortissements/ dépréciations	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Ecarts d'acquisition de l'activité "Foncière"	1 906	-631	1 276	1 351
Ecarts d'acquisition de l'activité "Promotion"	1 229	-1 096	134	133
Ecarts d'acquisition de l'activité "Administ. de biens"	1 994	-893	1 101	5
Ecarts d'acquisition de l'activité "Viticole"	228	-228		
Total des écarts d'acquisition	5 357	-2 846	2 511	1 489

L'écart d'acquisition de l'activité « Promotion » est amorti au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

Au niveau du Groupe, la dotation de la période s'élève à 108 milliers d'euros et la valeur brute des écarts d'acquisition a augmenté de 1 129 milliers d'euros sur l'exercice.

(2) Le poste « Droits au bail » correspond à six « Pas de porte » et des fonds de commerce.

(3) Les portefeuilles de mandats de gestion proviennent principalement des cabinets Lonsdale, Ceyrat, de Solafim pour un montant de 1 930 milliers d'euros et de l'acquisition durant l'exercice de l'Atelier de l'immobilier pour un montant de 1 129 milliers d'euros.

3.2 Immobilisations corporelles

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Terrains	71 483	55 736
Constructions	179 241	153 227
Installations techniques	6 265	5 202
Autres immobilisations corporelles	21 352	17 178
Immobilisations en cours	107 134	87 770
Total valeurs brutes	385 475	319 114
Amortissements/dépréciations	-68 117	-60 619
Valeurs nettes	317 358	258 495

Variations au cours de l'exercice

en K€	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1er janvier 2022	319 114	-60 619	258 495
Acquisitions	69 555		69 555
Acquisitions/cessions (crédit-bail)	-435	-781	-1 215
Cessions	-2 207	1 340	-867
Variation périmètre	107	-70	37
Dotations aux amortissements et provisions		-7 838	-7 838
Autres mouvements	-658	-148	-807
Montants au 31 décembre 2022	385 475	-68 117	317 358

La valeur brute de 385.475 milliers d'euros comprend principalement :

- Les investissements réalisés par la « FONCIERE PICHET » et ses filiales pour 307 834 milliers d'euros,
- Les investissements relatifs au domaine viticole du Château des Carmes Haut-Brion et à son extension.

Les contrats de crédit-bail et contrats assimilés présentent les effets suivants sur les comptes consolidés :

en K€	Ouverture	Augment.	Diminution Sortie	Dotations de l'exercice	Résultat	31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles	1 988					1 988
Amortiss. des immob. incorp.	-1 988					-1 988
Immobilisations corporelles	25 008		-435			24 573
Amortiss. des immob. corp.	-5 212		76	-781		-5 917
Total actif	19 796		-359	-781		18 656
Dettes crédit-bail	16 686		-1 483			15 202
Total dettes financières	16 686		-1 483			15 202
Réserves consolidées	3 110					3 110
Résultat consolidé					343	343
Total capitaux propres	3 110				343	3 454
Total passif	19 796		-1 483		343	18 656

Le résultat de la période de 343 milliers d'euros inclut l'annulation des loyers (+1 503 milliers d'euros), les dotations aux amortissements (-781 milliers d'euros), la charge financière comptabilisée (-362 milliers d'euros) et le résultat de cession et mises au rebut d'éléments d'actifs (-17 milliers d'euros).

La diminution nette de la dette financière de 1 483 milliers d'euros comprend :

- Les remboursements de période à hauteur de -1 483 milliers d'euros.

Les frais financiers comptabilisés sur ces emprunts s'élèvent à 362 milliers d'euros.

Les principaux contrats de crédit-bail retraités dans les comptes consolidés sont :

❖ **Crédit-bail 3 rue des Saussaies**

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, dont 8 224 milliers d'euros de terrains et 12 776 milliers d'euros de constructions. Ces actifs sont amortis en mode linéaire sur les durées applicables à chaque composant telles que présentées en 2.2. Le cumul des amortissements de ces actifs s'élève à 3 829 milliers d'euros au 31 décembre 2022. En contrepartie, un emprunt est comptabilisé pour 21 000 milliers d'euros remboursable sur 15 ans depuis le 17 juillet 2014, dont le solde à la clôture est de 15 003 milliers d'euros.

❖ **Crédit-bail le cercle**

Ce projet en cours de réalisation, situé à Paris 13^{ème} arrondissement, porte sur un ensemble immobilier d'un coût de revient de 66 000 milliers d'euros. Cet ensemble immobilier sera achevé courant du 1^{er} trimestre 2025.

Une avance-preneur a été versée pour 10 000 milliers d'euros et des commissions d'engagement ont été activées pour 136 milliers d'euros.

❖ **Autres immobilisations corporelles retraitées :**

- Contrats de location de matériel informatique pour une valeur de 775 milliers d'euros, amortis à hauteur de 436 milliers d'euros au 31/12/2022, et dont l'emprunt résiduel s'élève à 200 milliers d'euros.

L'échéancier des loyers à payer est présenté en note 5.2.

3.3 Immobilisations financières

en K€	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Titres de Participation		2	9
Autres titres immobilisés		252	248
Autres immobilisations financières	3.11	1 784	1 589
Total valeurs brutes		2 037	1 847
Provisions pour dépréciation		-15	-15
Valeurs nettes		2 022	1 832

Variations au cours de l'exercice

en K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Montants nets
Montants au 1er janvier 2022	1 847	-15	1 832
Mouvements de périmètre	-4		-4
Augmentation dépôts et cautionnements	400		400
Diminution dépôts et cautionnements	-206		-206
Montants au 31 décembre 2022	2 037	-15	2 022

Les titres de participations se composent de titres dont le Groupe ne détient pas un nombre suffisant de droits de vote afin d'exercer un pouvoir de décision.

Les autres immobilisations financières se composent des dépôts et cautionnements pour un montant de 1 145 milliers d'euros ainsi que de l'avance preneur consentie dans le cadre du crédit-bail des bureaux de Paris pour 639 milliers d'euros.

Les titres non consolidés représentent un montant total de 254 milliers d'euros.

3.4 Stocks et créances

❖ Stocks

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Stocks et encours	375 826	373 593
Stocks et encours dépréciation	-3 239	-6 306
Valeurs nettes	372 586	367 287

Les stocks et encours d'un montant brut de 375 826 milliers d'euros au 31 décembre 2022 sont composés principalement de 365 413 milliers d'euros de travaux en cours liés directement aux opérations de promotion immobilière et de 8 317 milliers d'euros de stocks de l'activité viticole.

La provision pour dépréciation des stocks d'un montant de 3 239 milliers d'euros se compose de la façon suivante :

- Provision sur stocks Promotion : 3 167 milliers d'euros
- Provision sur stocks Viticole : 72 milliers d'euros

Au cours de l'exercice, un montant de 8 508 milliers d'euros correspondant aux coûts des emprunts a par ailleurs été incorporé aux stocks d'en cours de production.

❖ Créances

en K€	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Clients et comptes rattachés		757 056	704 775
Clients et comptes rattachés - dépréciation		-1 026	-1 389
Clients et comptes rattachés - valeurs nettes		756 030	703 386
Fournisseurs débiteurs et avances versées		33 562	22 135
Créances sociales		698	746
Créances fiscales hors impôts société		84 123	69 829
Créance d'impôts société		74	41
Comptes courants associés		7 499	7 199
Autres créances	3.11	58 735	50 320
Autres créances - dépréciation		-769	-811
Comptes de régularisation		2 214	1 636
Autres créances et comptes de régularisation - valeurs nettes		186 138	151 095

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

Au 31 décembre 2022, la valeur nette des autres créances d'exploitation s'élève à 186 138 milliers d'euros contre 151 095 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

A la clôture, elles se composent principalement :

- Des créances fiscales hors impôt société et impôts différés actifs pour 83 669 milliers d'euros (dont 74 934 milliers d'euros au titre des créances de TVA),
- Des fonds mandants pour 46 918 milliers d'euros,
- Des avances et acomptes versés aux fournisseurs ainsi que des fournisseurs débiteurs pour 33 562 milliers d'euros.

❖ **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 46 918 milliers d'euros et au passif dans le poste Autres dettes et comptes de régularisation pour le même montant.

❖ **Charges constatées d'avance**

Les charges constatées d'avance incluses dans le poste Autres créances et comptes de régularisation s'élèvent à 1 951 milliers d'euros contre 1 341 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

3.5 Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Le poste de trésorerie et équivalents trésorerie se décompose comme suit :

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Disponibilités	128 543	135 513
Valeurs nettes	128 543	135 513

3.6 Capitaux propres

en K€	Capital	Primes	Réserve légale	Autres réserves	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2020	504 205	358	9 633	127 848	-399 769	3 090	245 365
Affectation résultat N-1			592	9 741	-8 743	-3 090	-1 500
Résultat période						15 520	15 520
Autres mouvements					-139		-139
Situation au 31/12/2021	504 205	358	10 225	137 590	-408 652	15 520	259 246
Affectation résultat N-1			204	1 372	11 444	-15 520	-2 500
Résultat période						22 867	22 867
Autres mouvements					65		65
Situation au 31/12/2022	504 205	358	10 429	138 962	-397 143	22 867	279 678

Les autres mouvements de capitaux propres durant l'exercice concernent principalement un reclassement d'impôts différés.

Au 31 décembre 2022, le nombre d'actions composant le capital de la société Financière Pichet est de 21 227 actions au nominal de 23 753 euros.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Nombre d'actions à l'ouverture	21 227	21 227
Nombre d'actions à la clôture	21 227	21 227

Valeur nominale en euros	23 753	23 753
--------------------------	--------	--------

Au 31/12/2022, la société Financière Pichet détient 15 de ses propres actions qui ont été neutralisées le 31/03/2023.

3.7 Provisions pour risques et charges

<i>en K€</i>	Ouverture	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	31 décembre 2022
Provisions pour risques et charges	12 573	3 458	-3 892	12 140
Montants au 31 décembre 2022	12 573	3 458	-3 892	12 140

Les provisions pour risques et charges comprennent :

- Les litiges juridiques et commerciaux à hauteur de 6 841 milliers d'euros,
- Les risques SAV relatifs à l'activité de promotion immobilière à hauteur de 2 007 milliers d'euros,
- Divers autres risques à hauteur de 3 292 milliers d'euros dont des litiges sociaux pour 1 281 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.

3.8 Emprunts et dettes financières

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts auprès des établissements de crédit	504 294	420 495
Emprunts et dettes financières diverses	18 586	19 732
Total à la clôture	522 879	440 226

Variations au cours de l'exercice

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Montant à l'ouverture	440 226	373 237
Variation crédits accompagnement	45 743	46 825
Souscription de nouveaux emprunts bancaires	64 064	46 066
Remboursements d'emprunts	-27 588	-20 591
Variation des découverts bancaires	1 917	-4 220
Variation dettes financières diverses (1)	-1 483	-969
Variation des intérêts courus		-122
Total à la clôture	522 879	440 226

(1) Dont variation des dettes relatives aux contrats de location-financement pour (1 483) milliers d'euros, incluant (1 483) milliers d'euros remboursés sur la période.

Pour couvrir le risque de taux, 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 initial : 2 125 milliers d'euros
 - Notionnel résiduel au 31/12/2022 : 890 milliers d'euros
 - Taux payé par Financière Pichet : 2.01%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 15 ans
 - Valorisation à la date de clôture : 26.8 milliers euros
- La SCEA Château les Carmes Haut Brion en aout 2013 selon les conditions suivantes :
 - Notionnel initial : 3 500 milliers d'euros
 - Notionnel résiduel au 31/12/2022 : 2 053 milliers d'euros
 - Taux payé par Financière Pichet : 2.27%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 20 ans
 - Valorisation à la date de clôture : 79.2 milliers euros

Les échéances des dettes financières sont présentées en note 3.12.

3.9 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dettes fournisseurs	105 346	72 942
Factures non parvenues	173 952	151 170
Fournisseurs et comptes rattachés	279 298	224 110
Clients créditeurs	13 798	14 376
Dettes sociales	19 055	17 187
Dettes fiscales hors impôts société	157 123	155 402
Dettes d'impôt société	448	706
Comptes courants associés	5 366	6 371
Autres dettes	56 799	50 247
Impôts différés passifs	11 912	12 498
Comptes de régularisation et produits constatés d'avance	421 411	442 045
Autres dettes et comptes de régularisation	685 912	698 832
Autres passifs	965 210	922 943

Le poste des « Autres dettes » comprend les fonds mandants pour 46 918 milliers d'euros (voir 3.4) : les fonds mandants sont inscrits à l'actif sous la ligne Autres créances et comptes de régularisation pour 46 918 milliers d'euros et au passif dans le poste Autres dettes et comptes de régularisation pour le même montant.

Les Comptes de régularisation correspondent aux produits constatés d'avance et incluent principalement le chiffre d'affaires des lots vendus mais non livrés pour la quote-part non retenue pour l'avancement à hauteur de 418 628 milliers d'euros et les loyers facturés d'avance du pôle Foncière à hauteur de 2 109 milliers d'euros.

3.10 Impôts différés

<i>en K€</i>	Ouverture	Incidence résultat	Incidence capitaux propres	31 décembre 2022
Impôts différés - actif		3 770	-3 316	454
Impôts différés - passif	-12 498	-2 730	3 316	-11 912
Solde net d'impôts différés	-12 498	1 040	0	-11 458

Ventilation de l'impôt différé par nature	Ouverture	Incidence résultat	31 décembre 2022
Passage à la méthode à l'avancement	-13 148	1 186	-11 962
Organic, Effort Construction, CET	546	184	730
Cessions internes	1 195	-309	886
Retraitement Crédit-Bail	-561	-89	-650
Ecart d'évaluation	-403	68	-335
Autres	-127		-127
Total Impôts différés par nature	-12 498	1 040	-11 458

3.11 Ventilation des créances par échéance

L'intégralité des créances d'exploitation sont à moins d'un an à l'exception du poste clients douteux qui s'élève à 884 milliers d'euros. Les autres immobilisations financières constituées de prêts et cautionnements versés se répartissent de la manière suivante :

en K€	31 décembre 2022	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Prêts, cautionnements et autres créances	1 784	97	323	89	91	1 182
Total à la clôture	1 784	97	323	89	91	1 182

3.12 Ventilation des dettes par échéance

en K€	31 décembre 2022	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Emprunts auprès établis. de crédit	321 318	59 831	47 031	20 051	36 921	157 485
Dont retraitement du crédit-bail	16 242	2 216	1 002	1 040	2 271	9 713
Dépôts et cautionnements reçus	2 293		1 051			1 242
Intérêts courus sur emprunts	422	422				
Concours bancaires (dettes)	196 619	196 619				
Concours bancaires (trésorerie passive)	2 227	2 227				
Total à la clôture	522 879	259 099	48 082	20 051	36 921	158 727

Toutes les dettes non financières ont des échéances inférieures à un an, à l'exception des impôts différés passifs représentant 11 912 milliers d'euros et des subventions d'investissement nettes reclassées en produits constatés d'avance pour un total de 546 milliers d'euros.

4. DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

4.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 722 371 milliers d'euros, en augmentation de 22 151 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent. Le chiffre d'affaires est entièrement réalisé en France métropolitaine ou dans les T.O.M.

Les principales activités du Groupe se décomposent ainsi :

En K€	Promotion Immobilière	Foncière	Administ. de biens	Hotellerie	Carnes Haut Brion	Holding et fonctions de support	Elimin°	Total
	Exercice 2022	643 019	16 990	30 589	40 705	7 675	17 389	-33 994
Exercice 2021	629 784	21 167	27 517	33 402	5 334	3 976	-20 961	700 220

En 2021, le chiffre d'affaires de l'activité « Foncière » intégrait 5.639 milliers d'euros relatifs aux cessions d'actifs de l'exercice. En 2022, les cessions d'actifs s'élèvent à 1 208 milliers d'euros et sont présentées dans le poste « Autres produits d'exploitation ».

4.2 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition s'élève à un bénéfice de 36 411 milliers d'euros contre un bénéfice de 26 300 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit une augmentation de 10 111 milliers d'euros en lien direct avec les performances et le développement des différentes activités du Groupe.

Le résultat d'exploitation se décompose de la façon suivante :

❖ Achats consommés

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Achat matières prem., fournit. & aut. appro.	-488	-400
Variation stocks de marchandises	1 176	1 309
Achats de marchandises	-1 292	-1 547
Achat d'études	-42	-135
Sous-traitance (1)	-518 692	-520 133
Achats non stockés de matières et fournitures	-7 841	-6 292
Total achats consommés	-527 179	-527 198

(1) Ce poste comprend principalement les coûts liés à la construction d'ensembles immobiliers.

❖ **Autres produits et charges d'exploitation**

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Autres produits (3)	12 865	8 050
Production stockée	8 904	23 101
Subventions d'exploitation	401	402
Production immobilisée	1 185	887
Transferts de charges d'exploitation	9 096	3 372
Total Autres produits d'exploitation	32 451	35 813

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Sous-traitance générale	-13 426	-14 342
Locations et charges locatives	-17 103	-16 410
Entretiens et réparations	-8 152	-8 879
Autres services extérieurs	-2 997	-2 730
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	-10 095	-7 886
Publicités	-13 499	-12 431
Autres services extérieurs	-8 589	-6 669
Autres charges (3)	-13 175	-11 875
Total Autres charges d'exploitation	-97 037	-31 223

(3) Les valeurs nettes comptables sont incluses dans cet agrégat.

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 plus-value nette de 642 milliers d'euros contre une plus-value nette de 2 639 milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Les frais financiers inclus dans les stocks de l'activité promotion immobilière lorsqu'ils sont déstockés, impactent le poste de « Production stockée ». Sur l'exercice 2022, les frais financiers reconnus à l'avancement et inclus dans le poste « Autres charges d'exploitation » représentent un montant de 2 709 milliers d'euros.

❖ Dotations / reprises d'amortissement & provisions d'exploitation

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dot./amt. & dép. immo. incorporelles	-4 016	-5 465
Dot./amt. & dép. immo. corporelles	-8 619	-7 812
Dot. aux prov. pour risques et charges	-2 371	-2 760
Dot/dép. des stocks en-cours et produits finis	-3 010	-4 736
Dot./dép. des actifs circulants	-221	-366
Rep./dép. des stocks en-cours et produits finis	2 106	1 751
Dot./amt. charges d'exploit. à répartir	-32	-31
Rep./provisions d'exploitation	2 391	1 826
Rep./dép. des créances (actif circulant)	609	202
Total Dotations et reprises amort. & prov. d'exploitation	-13 163	-17 391

4.3 Résultat financier

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charges d'intérêts sur emprunt	-3 578	-3 226
Autres charges financières	347	-141
Revenus actifs financiers	107	23
Autres produits financiers	33	43
Total Résultat financier	-3 091	-3 301

4.4 Résultat exceptionnel

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	374	208
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (1)	-2 797	-1 282
Résultat de cession, mises au rebut d'éléments d'actifs	-219	-377
Autres (2)	447	-1 281
Total Résultat exceptionnel	-2 195	-2 732

(1) Les charges exceptionnelles provisionnées en 2021 sont intégrées dans ce poste.

(2) Ce poste comprend principalement des provisions pour risques divers.

4.5 Impôts sur les bénéfices / ventilation impôt exigible / différé

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Impôt exigible	-9 196	-4 355
Impôt différé	1 040	-200
Total à la clôture	-8 156	-4 555

4.6 Preuve d'impôt consolidée

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat net de l'ensemble consolidé	22 867	15 520
Charge d'impôts sur les bénéfices	8 156	4 555
Résultat consolidé avant impôts	31 023	20 075
Taux d'impôt normal	25.825%	28.408%
Charge d'impôt théorique	-8 012	-5 703
Différences fiscales permanentes	-421	-403
Amortissement des écarts d'acquisition	-28	-68
QP dividendes 1%	-31	-23
Abattement pour contribution sociale 3.3% et base à 25%	25	27
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	277	123
Report variable		1 179
Autres	33	313
Charge / profit d'impôt comptabilisé	-8 156	-4 555
Taux effectif d'impôt	26.290%	22.690%

4.7 Passage du résultat social au résultat consolidé

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat social	46 364	40 925
<u>Retraitements</u>		
Dividendes intra-groupe	-28 001	-31 522
Variation impôts différés	1 040	-200
Impact Méthode Avancement	-2 248	6 757
Amortissement écart d'acquisition	-108	-239
Crédit-Bail Immobilier	294	351
Locations financières	50	142
Marges internes sur lots immobiliers	-1 067	-511
Provision à caractère divers	-1 000	
Neutralisation provisions internes	7 956	446
Ecart évaluation	-271	-650
Autres	-148	-26
Résultat consolidé	22 861	15 473
dont		
Groupe	22 867	15 520
Intérêts minoritaires	6	47

4.8 Information sectorielle

Depuis 2013, la « Financière 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 de foncière, FONCIERE
- Les activités hôtelières, HOTELLERIE
- L'activité viticole, LES CARMES HAUT BRION

Les secteurs d'activités significatifs se présentent comme suit :

En K€	Promotion Immobilier	Foncière	Administ. de biens	Hôtellerie	Carmes Haut Brion avec retraitement crédit-bail	Holding et fonctions de support	Autres retrait- ements	TOTAL
Chiffre d'affaires	643 019	16 990	30 589	40 705	7 675	17 389	-33 996	722 371
EBITDA	29 927	12 763	4 346	3 124	4 021	207	-1 632	52 756

4.9 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, soit 21 227

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat par action (part du Groupe)	1 077 euros	731 euros

5. AUTRES INFORMATIONS ANNEXES

5.1 Effectifs moyens

Les effectifs moyens du Groupe s'établissent à 1 311 personnes au cours de la période allant du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 (sociétés consolidées par intégration globale uniquement), contre 1 166 personnes en 2021.

Effectifs moyens	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Cadres	630	539
ETAM (*)	599	565
Apprentis/stagiaires	82	62
Total	1 311	1 166

(*) ETAM : Employé Technicien Agent de maîtrise

5.2 Engagements de loyer crédit-bail par maturité

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
A moins d'un an	1 515	1 768
De 1 à 5 ans	5 113	5 427
Au-delà de 5 ans	10 615	11 365
Total des loyers à payer (1)	17 242	18 560

(1) Loyers relatifs à des immobilisations corporelles

5.3 Engagements hors bilan

❖ Engagements donnés

- Hypothèques ou promesses d'hypothèques 602 735 milliers d'euros
- Nantissements Parts Sociales 24 521 milliers d'euros
- Caution du Groupe PICHET envers les organismes financiers 540 388 milliers d'euros
- Cautions du Groupe PICHET envers les autres organismes 15 591 milliers d'euros

❖ Engagements reçus

- Garantie d'achèvement 208 460 milliers d'euros

- Cautions bancaires reçues 46 147 milliers d'euros
- ❖ **Engagements de retraite et prestations assimilées**
- Hypothèses démographiques :
 - Le départ est prévu, sauf dérogation individuelle, à : 67 ans
 - Le taux de rotation annuel des salariés est égal à : 0% à 68.15% 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 : 1.25%
 - Taxe d'assurance : 9%
 - Taux de charges sociales : 43%
 - V.A.P. des engagements à la clôture : 423 milliers d'euros

Les engagements de retraite sont couverts par des contrats d'assurance souscrits auprès de Generali.

5.4 Honoraires des commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice 2022, les honoraires des commissaires aux comptes :

- pour leur mission légale se sont élevés à 583.3 milliers d'euros répartis pour :
 - le Cabinet Mazars à hauteur de 412.3 milliers d'euros,
 - le Cabinet La Compagnie Fiduciaire à hauteur de 171 milliers d'euros,
- pour les services autres que la certification des comptes à hauteur de 2.1 milliers d'euros respectivement pour :
 - le Cabinet Mazars à hauteur de 1.3 milliers d'euros,
 - le Cabinet La Compagnie Fiduciaire à hauteur de 0.8 milliers d'euros.

5.5 Transactions avec les parties liées

Aucune transaction n'a été conclue à des conditions anormales de marché, telles que visées par l'article 833-16 du règlement n°2014-03 de l'Autorité des normes comptables.

5.6 Evènements postérieurs la clôture

❖ Distribution exceptionnelle

Au 9 janvier 2023, une distribution exceptionnelle de réserves aux actionnaires a été réalisée à hauteur de 1.250.000 euros par prélèvement sur le poste « Autres Réserves ».

❖ Distinction Les Carmes Haut-Brion

Les Carmes Haut-Brion millésime 2020 a obtenu pour la première fois, la note de 100/100 de la part de prestigieux critiques internationaux, Antonio Galloni (Vinous) et Georgie Hindle (Decanter).

❖ Contrôle du respect du délai de paiement des fournisseurs

À la suite du contrôle en 2021 par la DREETS du respect du délai de paiement de ses fournisseurs pour la SAS Promotion Pichet en 2020, la société fait actuellement l'objet d'une procédure contradictoire.

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

Les perspectives pour 2023 devraient permettre la réalisation d'un chiffre d'affaires de 670 millions d'euros et un EBITDA proche de 8% de ce chiffre d'affaires.

5.7 Détail du périmètre

Outre la société, Financière Pichet, dont le siège social est situé 3 rue des Saussaies 75008 Paris-France, le groupe comprend les 374 entités suivantes.

Toutes les entités sont situées en France ou dans les Territoires d'Outre-Mer.

- IG = Intégration Globale
- IP = Intégration proportionnelle

	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Sociétés contrôlées :						
Début de période	396		396	371		371
Nouvelles sociétés consolidées	44		44	25		25
Sociétés absorbées	-65					0
Sociétés sorties du périmètre	-1					0
Changement de méthode de consolidation						
Fin de période	374		374	396		396
Total début de période	396		396	371		371
Total fin de période	374		374	396		396

	31/12/2022		31/12/2021	
	% détenion	Méthode	% détenion	Méthode
SCCV 1ERE AVENUE	100	IG	100	IG
SNC BORDEAUX 204 COURS DU MEDOC	50	IP	50	IP
SCI 3 RUE DES SAUSSAIES	100	IG	100	IG
SNC 4 RUE PASCAL	100	IG	100	IG
SARL L'ATELIER DE L'IMMOBILIER	100	IG		
SCCV D'ABADIE	100	IG	100	IG
SNC JARDINS D'ABEL	100	IG	100	IG
SCCV 68-70 AVENUE DE CANEJAN	100	IG	100	IG
SCCV ARBOR&CENS	100	IG	100	IG
SCCV L'ADRESSE	100	IG	100	IG
SCCV AVENUE GIRAUD	100	IG	100	IG
SCCV LE PATIO D'AINARA	100	IG	100	IG
SCCV 7 AVENUE JULES FERRY	100	IG	100	IG
SNC AVENUE KENNEDY	100	IG	100	IG
SCCV LE DOMAINE DES ALBIZZIAS	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES DU LAC	100	IG	100	IG
SCCV ACADEMIALES LE HAVRE	100	IG	100	IG
SCCV ALMA	100	IG	100	IG
SAS ALTO PIANO	100	IG	100	IG
SCCV BORDEAUX ALBERT 1er	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE ALIZE	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES DU MEDOC	100	IG	100	IG
SCCV 8 AVENUE MERLEAU PONTY	100	IG	100	IG
SCI D'ANTCHOENIA	100	IG	100	IG
SNC 136 AVENUE AQUITAINE	100	IG	100	IG
SCCV ARBOREA	100	IG	100	IG
SNC ARCA-GARE	100	IG		
SCCV LES ARDILLOS	100	IG	100	IG
SCCV L'AVENUE D'ARGENTEUIL	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DE L'ARS	100	IG	100	IG
SNC LES JARDINS D'ARTEMIS	100	IG	100	IG
SAS ALL SUITES APPART	100	IG	100	IG
SCCV L'AVANT SEINE	100	IG	100	IG
SAS ASAH HOTELLERIE	100	IG	100	IG
SCCV ASTR'AL	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE ATHENA	100	IG	100	IG
SCCV LUCIE AUBRAC	100	IG	100	IG
SCI 40 AVENUE AUGUSTE DUMONT	100	IG	100	IG
SCCV L'AVANT PREMIERE	100	IG	100	IG
SNC 141 AVENUE DE L'YSER	100	IG	100	IG
SCCV BARBUSSE-ARAGON	100	IG	100	IG
SCCV LE BELVEDERE	100	IG	100	IG
SNC BISSY	100	IG	100	IG
SCCV BON AIR	100	IG	100	IG

SCCV LES ALLEES DE BOETIE	100	IG	100	IG
SNC LE CLOS BOURDIEU	100	IG	100	IG
SCCV BEZONS LA PAIX	100	IG	100	IG
SCCV BRUYERE	100	IG	100	IG
SCCV BONDY TERRASSES DU CANAL	49.9	IP	49.9	IP
SCCV BOBIGNY ZANA PICASSO	100	IG	100	IG
SAS COLOMBUS LOT 25	100	IG	100	IG
SAS COLOMBUS LOT26	100	IG	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT27	100	IG	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT28	100	IG	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT29	100	IG	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT 31	100	IG	100	IG
SNC CAMELIA AQUITAINE 2	100	IG	100	IG
SNC CAMELIA AQUITAINE 3	100	IG	100	IG
SNC LE CARRE DES ARTS	100	IG	100	IG
SNC LES JARDINS DE CAPEYRON	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DE CASSIOPEE	100	IG	100	IG
SCCV AVENUE DE CANEJAN	100	IG	100	IG
SNC CAMELIA AQUITAINE	100	IG	100	IG
SARL ADVENTO	25	IP	25	IP
SCCV CARRELETS DE CENON	100	IG	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE CASTERA	100	IG	100	IG
SCCV CHELLES AULNOY	100	IG	100	IG
SCCV CARRE BRIAND	100	IG	100	IG
SCCV LE CABESTAN	100	IG	100	IG
SCCV CŒUR BOISE	100	IG	100	IG
SCI CLOS DES ANTONINS	49	IP	49	IP
SCCV LE CLOS DE BRUYERE	100	IG	100	IG
SNC CHEMIN DES LAPINS SUD	100	IG	100	IG
SCCV LE CERCLE	100	IG	100	IG
SCCV CONVERGENCE	100	IG	100	IG
SCEA CHÂTEAU LES CARMES HAUT BRION	100	IG	100	IG
SCCV CHESSY A6 A12	100	IG	100	IG
SCCV CHOISY LE ROI ZAC DU PORT LOT B6	100	IG	100	IG
SCCV LA CASTELLA	100	IG	100	IG
SCCV COLOMBES LA MARINE	100	IG	100	IG
SCCV LE CLOS DES LYS	100	IG	100	IG
SCCV 80 CHEMIN DES MOINES	100	IG	100	IG
SCCV LES LUMIERES DE CAMPONAC	100	IG	100	IG
SAS CHATEAUNEUF	100	IG	100	IG
SCCV LE CLOS LE NOTRE	100	IG	100	IG
SCCV CORBEIL SAINT JEAN	100	IG	100	IG
SCCV LE PATIO DES COTONNIERS	100	IG	100	IG
SCCV COURREJEAN	100	IG	100	IG
SCCV COTE D'ORMOY	100	IG	100	IG
SCCV CAPCOM	100	IG	100	IG
SCCV CHEMIN DE PEPINIERE	100	IG	100	IG
SCCV CORNER SIDE	100	IG	100	IG
SCCV CARRE SAINT JEAN	100	IG	100	IG
SCCV CARRE SULLY	100	IG	100	IG

SNC COULEUR TCHANQUEES	100	IG	100	IG
SCCV CLICHY URBAN OSMOSE	100	IG	100	IG
SCCV CŒUR VERT	100	IG	100	IG
SCI CYRANO	100	IG	100	IG
SCCV COULEUR CEZANNE	100	IG	100	IG
SCCV DAMMARIE JAURES	100	IG	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE BONNARCHE	100	IG	100	IG
SCI 53 COURS DESBIEY	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DU DELTA	100	IG	100	IG
SCCV DE GAULLE	100	IG	100	IG
SNC DUNEA	100	IG	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE L'ORME	100	IG	100	IG
SCCV DU PORT	100	IG	100	IG
SCCV DRAGUIGNAN AUBANEL	100	IG	100	IG
SCCV DOMAINE SAINT GERMAIN	100	IG	100	IG
SNC LE DOMAINE DES DUNES	100	IG	100	IG
SCCV DOMAINE DU VAL	100	IG	100	IG
SNC ETAMPES 19 RUE REVERSELEUX	100	IG	100	IG
SNC ECRIN BOISE	100	IG	100	IG
SARL ECOTECH	100	IG	100	IG
SCCV L'ECRIN	100	IG	100	IG
SCCV EDELWEIS	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES D'ELIS	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS D'ELISE	100	IG	100	IG
SCCV EMERGENCE	100	IG	100	IG
SCCV VILLAS EUROPA	100	IG	100	IG
SCCV ETUDES ET REALISATIONS LE BAIL	100	IG	100	IG
SCCV NOUVELLE ERE	100	IG	100	IG
SCCV LES OCEANIDES	100	IG	100	IG
SCI EUROPI	100	IG	100	IG
SCCV EVRY TIME	100	IG	100	IG
SCCV EVRY TETRIS	100	IG	100	IG
SCCV EXISTEN'CIEL	100	IG	100	IG
SCCV SAINT EXUPERY	100	IG	100	IG
SCCV LES FRANGES III QUATTRO	100	IG	100	IG
SNC LE FAUBOURG ST ANTOINE	100	IG	100	IG
SCCV FAUBOURG 30 B	100	IG	100	IG
SNC FOSSE BOUGET	100	IG	100	IG
SCCV FIL'NATURE	100	IG	100	IG
SNC FLAUBERT	100	IG	100	IG
SCCV DES FLEURS	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DE FLORE	100	IG	100	IG
SCCV FRERES LUMIERE	100	IG	100	IG
SNC FOCH ARENE	100	IG	100	IG
SCCV CARRE FOCH	100	IG	100	IG
SAS FONCIERE PICHET	100	IG	100	IG
SCI FREPAT	50	IP	50	IP
SCCV FREYCINET	100	IG	100	IG
SNC IMMOBILIERE DE LA FERTE	100	IG	100	IG
SCCV FELIX FAURE	100	IG	100	IG

SARL GESTALLIES	100	IG	100	IG
SCCV HOTEL PALAIS GALIEN	100	IG	100	IG
SARL GESTSACLAY	100	IG	100	IG
SARL GESTBEZONS	100	IG	100	IG
SARL GESTCHARTRONS	100	IG	100	IG
SARL GESTDUNKERQUE	100	IG	100	IG
SARL GESTFAC	100	IG	100	IG
SARL GESTLAC	100	IG	100	IG
SARL GESTNAVAL	100	IG	100	IG
SARL GESTOCEANIDES	100	IG	100	IG
SARL GESTPARKWAY	100	IG	100	IG
SARL GESTOTEICH	100	IG	100	IG
SARL GESTORLY	100	IG	100	IG
SARL GESTFAC (NEWGEST)	100	IG	100	IG
SARL GESTHOTEL	100	IG	100	IG
SARL GESTLEGRAND	100	IG	100	IG
SARL GESTLEHAVRE	100	IG	100	IG
SARL GESTLOR	100	IG	100	IG
SARL GESTLEROI	100	IG	100	IG
SARL GESTNEJAN	100	IG	100	IG
SARL GESTNEON	100	IG	100	IG
SARL GESTAULNOY	100	IG	100	IG
SARL GESTPESSAC	100	IG	100	IG
SAS PROMOTION PICHET	100	IG	100	IG
SCCV 34 RUE GRAVELLOTTE	100	IG	100	IG
SCCV GREEN'ART	100	IG	100	IG
SCCV GREEN VALLEY	100	IG	100	IG
SARL GESTSAINTEX	100	IG	100	IG
SARL PICHET IMMOBILIER SERVICES	100	IG	100	IG
SCCV GUSTAVE EIFFEL	100	IG	100	IG
SCCV GREEN VILLAGE	100	IG	100	IG
SARL GESTCOLOMBES	100	IG		
SARL GESTANJOU	100	IG		
SARL GESTHOCARMES	100	IG		
SARL GESTHOLOMALO	100	IG		
SARL GESTHOPIANO	100	IG		
SCCV VILL'HARMONIA	100	IG	100	IG
SCCV LES HANGARS DE CAUDERAN	100	IG	100	IG
SCCV HEMERA	49	IP	49	IP
SCCV HAMEAU DE LUCE	100	IG	100	IG
SNC IBAI ALDE	100	IG	100	IG
SCCV LE PATIO D'ICARE	100	IG	100	IG
SCCV ILOT 2	100	IG	100	IG
SCCV IMAGIN'AIR	100	IG	100	IG
SCI IMMO BUREAUX	100	IG	100	IG
SCI IMMO COM	100	IG	100	IG
SASU IMMOLOG	100	IG	100	IG
SNC IMMO TOURISME	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES INDIGO	100	IG	100	IG

SAS FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE SAINT DENIS	25.5	IP	25.5	IP
SNC JABRUN	100	IG	100	IG
SCCV DOMAINE DE JASMIN	100	IG	100	IG
SCCV JARDINS FLEURY	100	IG	100	IG
SCCV LE JARDIN DE MAJORELLE	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DE MIVILLE	100	IG	100	IG
SCCV JEAN NENEY	100	IG	100	IG
SCCV JUVISY 7 RUE NOUVELLE	49	IP	49	IP
SNC LABRO	100	IG	100	IG
SCCV L'AMARINE	100	IG	100	IG
SCCV DE LA LANDE	100	IG	100	IG
SCCV GEORGES LASSERRE	100	IG	100	IG
SNC LES CHEMINS D'ARGUIN	100	IG	100	IG
SNC L'EDELWEISS	100	IG	100	IG
SCCV LES FLORALYS	100	IG	100	IG
SAS LORMONT HERMITAGE	100	IG	100	IG
SCCV LE HAVRE FRISSARD	100	IG	100	IG
SCCV L'HORIZON	100	IG	100	IG
SCCV DES LICES	100	IG	100	IG
SCCV LINK	100	IG	100	IG
SNC LORMONT LISSANDRE	100	IG	100	IG
SNC EDEN LORATEGIA	100	IG	100	IG
SCCV LES PATIOS DE LASTRADE	100	IG	100	IG
SASU LORMONT QUAI DUPEYRON	100	IG	100	IG
SCCV LOREDEN REIMS CORMONTREUIL	100	IG	100	IG
SCCV L'ARCHIPEL	100	IG	100	IG
SCCV LES LUMIERES D'ARCACHON	100	IG	100	IG
SCCV BORDEAUX - 62 Rue LUCIEN FAURE	50	IP	50	IP
SCCV LOREDEN VALENCIENNES	100	IG	100	IG
SCCV CARRE LOUVOIS	100	IG	100	IG
SCCV LYSEA	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DES LYS	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE FRANCOIS MAURIAC	100	IG	100	IG
SCCV MALO DUNKERQUE	100	IG	100	IG
SCCV MARAIS SALANTS	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES MARINES	100	IG	100	IG
SCCV MARTIGUES CROIX SAINTE	100	IG	100	IG
SCI AYMERIC DU MEDOC	100	IG	100	IG
SCCV LES MERIDIANES	100	IG	100	IG
SCI MESTADE	100	IG	100	IG
SNC MULHOUSE CANAL	100	IG	100	IG
SARL MONTJANY	100	IG	100	IG
SCCV MARAIS ACHERE	100	IG	100	IG
SCCV NANTERRE KOMAROV	100	IG	100	IG
SCCV NATUR'L	100	IG	100	IG
SCCV TERRASSES NATUREA	100	IG	100	IG
SCCV NOUE CAILLET	100	IG	100	IG
SCCV LE NEON	100	IG	100	IG
SCCV RUE DE NEZER	100	IG	100	IG

SCCV NOVEA	100	IG	100	IG
SCCV NOISY LE GRANDD ZAC MAILLE B4	100	IG	100	IG
SCCV NOVALIS	100	IG	100	IG
SCCV NOUVELLES RIVES	100	IG	100	IG
SCCV NATUREA	100	IG	100	IG
SCCV LES OCEANIDES	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE ODYSSEE	100	IG	100	IG
SNC L'Ô DES LYS	100	IG	100	IG
SCCV LE PATIO DE L'ORANGERIE	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS D'ORION	100	IG	100	IG
SCCV ORVEA	100	IG	100	IG
SCCV 46 AVENUE DE LA MARNE	100	IG		
SCCV BOUILLIBAYE	100	IG		
SNC BEL SITO	100	IG		
SCI CLICHY ANATOLE FRANCE	100	IG		
SCCV CHARTRES POLE GARE	100	IG		
SCCV CAMILLE PELLETAN	100	IG		
SCCV DOCK 28	100	IG		
SCCV DRAGUIGNAN SAINTE BARBE	100	IG		
SCCV ENTRE DEUX BOIS	100	IG		
SCCV L'ESTACADE	100	IG		
SCCV DES FRENES	100	IG		
SCCV CHEVRY - LES GOLETTES	100	IG		
SCCV LES LUMIERES DE L'ESCAUT	100	IG		
SCCV NEWTON	100	IG		
SCCV PLAISIR-MANSART	100	IG		
SCCV ALLEE DES PLATANES	100	IG		
SNC PARIS REGNAULT	100	IG		
SNC LE ROSAIS	100	IG		
SCCV VENDANGE	100	IG		
SNC ARAUCARIA	100	IG		
SNC BENJOIN	100	IG		
SNC BERBERIS	100	IG		
SNC CAROUBIER	100	IG		
SNC CEP APC	100	IG		
SNC SORBIER	100	IG		
SNC SOPHORA	100	IG		
SNC PALO SANTO	100	IG		
SNC PAULOWNIA	100	IG		
SNC BENJOIN AQ	100	IG		
SNC BIGARADIER ARA	100	IG		
SNC CARYER ALP	100	IG		
SNC CARYER AQ	100	IG		
SNC CARYER IDF	100	IG		
SNC CEP HF	100	IG		
SNC CEP PACA	100	IG		
SCCV DU PARC D'ACTIVITE DU PAYS DE BUCH	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES DU PARC-PESSAC	100	IG	100	IG
SCCV BOULEVARD DE LA PAIX	100	IG	100	IG
SCCV PALAISEAU AVENUE DES ALLIES	100	IG	100	IG

SCCV PANORAMIK	100	IG	100	IG
SAS PAPATO	100	IG	100	IG
SCCV PARKWAY	100	IG	100	IG
SCCV PARMENTIER BON AVENIR	100	IG	100	IG
SCI PATBEN	100	IG	100	IG
SAS PRE DE CLAYE	100	IG	100	IG
SCI PADI	100	IG	100	IG
SCCV LE PATIO DU MIDI	100	IG	100	IG
SCI PEUGE 1	100	IG	100	IG
SCI PEUGE 2	100	IG	100	IG
SCCV PEPINIERE LOT F	100	IG	100	IG
SCCV 109 BOULEVARD DE LA PLAGE	100	IG	100	IG
SAS PATRIMOINE IMMO SERVICES	100	IG	100	IG
SCCV LE DOMAINE DES PLATANES	100	IG	100	IG
SCCV PLENITUDE	100	IG	100	IG
SCCV PRIMA NOVA	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES DU PONTET	100	IG	100	IG
SCCV PATIO NOVA	100	IG	100	IG
SCCV LE CLOS DES POETES	100	IG	100	IG
SCCV PALAISEAU POLYTECHNIQUE C.2.2.	100	IG	100	IG
SARL PICHET ASSURANCES	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE PRIMADERA	100	IG	100	IG
SCCV PRELUDE	100	IG	100	IG
SARL PROMOBAT	100	IG	100	IG
SNC LES ALLEES DE PLAISANCE	100	IG	100	IG
SCCV LOT D NOUVEAU QUARTIER SAINT ROCH	100	IG	100	IG
SNC RABA	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES DE RAVEL	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE DU BOSQUET	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE CENTRAL GARDEN	100	IG	100	IG
SCCV GRADIGNAN ROUTE DE CANEJAN	100	IG	100	IG
SNC RUE DE CLAYE	100	IG	100	IG
SCCV RUE DUPIN	100	IG	100	IG
SCCV LA ROCHETTE HONORE DAUMIER	100	IG	100	IG
SCCV 48-50 RUE DES MINES	100	IG	100	IG
SCCV RIVES DE L'OURCQ C6C7	100	IG	100	IG
SCCV RUE DE SARTROUVILLE	100	IG	100	IG
SNC REALISATION ILE SAINT DENIS	50.1	IP	50.1	IP
GIE PICHET	100	IG		
SARL SANTA DIANA	100	IG	100	IG
SARL SANTA ALICIA	100	IG	100	IG
SARL SANTA ANGELA	100	IG	100	IG
SCCV SERRIS BOURG SA 3	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE SEQUOIA	100	IG	100	IG
SARL SOLAFIM	100	IG	100	IG
SCCV SAINT LIEVIN	100	IG	100	IG
SCCV SARTROUVILLE 131 MAURICE BERTEAUX	100	IG	100	IG
SCCV DOMAINE DES SOURCES	100	IG	100	IG
SCI IMMO HÔTEL	100	IG	100	IG
SCCV SAINT GEORGES	100	IG	100	IG

SCCV STYL'HOME	100	IG	100	IG
SCCV VILLA SYLVA	100	IG	100	IG
SCCV SYMPHONIE	100	IG	100	IG
SCCV ILOT TAUZIN	100	IG	100	IG
SCCV LES TERRASSES CAUCHOISES	100	IG	100	IG
SCCV LES TESTERINES	100	IG	100	IG
SCCV LES TERRASSES DE GARONNE	100	IG	100	IG
SCCV TERRAIN HILLOT	100	IG	100	IG
SCCV LES RIVES DE THOUARE	100	IG	100	IG
SCI TILIA	100	IG	100	IG
SNC LES JARDINS DE TIVOLI	100	IG	100	IG
SC TCHANQUEE BRION PEUPLIERS	100	IG	100	IG
SARL TREYERAN	100	IG	100	IG
SC TREVILLE	100	IG	100	IG
SCCV LES TERRASSES SAINT NICOLAS	100	IG	100	IG
SCCV TERRA VERDE	100	IG	100	IG
SCI ULISSE (SCI PENICAUD)	100	IG	100	IG
SASU ULYSSE	100	IG	100	IG
SCCV URBAN'ART	100	IG	100	IG
SCCV URBA NEO	100	IG	100	IG
SNC DOMAINE D'USSINI	100	IG	100	IG
SNC VILLA 56	100	IG	100	IG
SNC VILLA CASTELLIA	100	IG	100	IG
SNC VILLA CHATEL	100	IG	100	IG
SCCV VILLA COMTESSA	100	IG	100	IG
SCCV VERNEDE	100	IG	100	IG
SNC VILLA FORMOSE	100	IG	100	IG
SCCV VILLENEUVE SAINT GEORGE	100	IG	100	IG
SCCV VILLEJUIF BIZET	100	IG	100	IG
SCCV VILLEJUIF 105	100	IG	100	IG
SCCV VILLAS DE JADE	100	IG	100	IG
SCCV VILLA SEDERONI	100	IG	100	IG

❖ Entrées de l'exercice, société acquise

SARL L'ATELIER DE L'IMMOBILIER	100	IG
--------------------------------	-----	----

❖ Entrées de l'exercice, sociétés créées (Total de : 42)

SNC ARCA-GARE	100	IG
SARL GESTCOLOMBES	100	IG
SARL GESTANJOU	100	IG
SARL GESTHOCARMES	100	IG
SARL GESTHOLOMALO	100	IG
SARL GESTHOPIANO	100	IG
SCCV 46 AVENUE DE LA MARNE	100	IG
SCCV BOUILLIBAYE	100	IG
SNC BEL SITO	100	IG
SCI CLICHY ANATOLE FRANCE	100	IG

SCCV CHARTRES POLE GARE	100	IG
SCCV CAMILLE PELLETAN	100	IG
SCCV DOCK 28	100	IG
SCCV DRAGUIGNAN SAINTE BARBE	100	IG
SCCV ENTRE DEUX BOIS	100	IG
SCCV L'ESTACADE	100	IG
SCCV DES FRENES	100	IG
SCCV CHEVRY - LES GOLETTES	100	IG
SCCV LES LUMIERES DE L'ESCAUT	100	IG
SCCV NEWTON	100	IG
SCCV PLAISIR-MANSART	100	IG
SCCV ALLEE DES PLATANES	100	IG
SNC PARIS REGNAULT	100	IG
SNC LE ROSAIS	100	IG
SCCV VENDANGE	100	IG
SNC ARAUCARIA	100	IG
SNC BENJOIN	100	IG
SNC BERBERIS	100	IG
SNC CAROUBIER	100	IG
SNC CEP APC	100	IG
SNC SORBIER	100	IG
SNC SOPHORA	100	IG
SNC PALO SANTO	100	IG
SNC PAULOWNIA	100	IG
SNC BENJOIN AQ	100	IG
SNC BIGARADIER ARA	100	IG
SNC CARYER ALP	100	IG
SNC CARYER AQ	100	IG
SNC CARYER IDF	100	IG
SNC CEP HF	100	IG
SNC CEP PACA	100	IG
GIE PICHET	100	IG

❖ **Sorties de l'exercice, transmission universelle de patrimoine (Total de : 65)**

SCCV AFFINITY
 SCCV COURS AMERANI
 SCCV LES ALLEES DE PEREIRE
 SCCV LE DOMAINE D'AURAY
 SCCV 188 - 190 AVENUE DU MEDOC
 SCCV LES TERRASSES DE BEL AIR
 SCCV BALLERINA 2
 SCCV LES TERRASSES DU BOCAGE
 SCCV BRITANEA
 SCCV LE CLOS DES VIGNES
 SCCV VILLA LES CHENES
 SCCV COLOMBUS LOT 26 BIS
 SCCV CONFLUENCE
 SCCV CENTRAL PARK

SCCV LES ESPALUNS
SNC DES FRAIGNES
SCCV LES JARDINS DE FONTANES
SCCV GAUTHIER DE LILLE
SNC GRAND LARGE
SCCV DU PONT DES HALLES RUNGIS
SCCV 4 RUE DE L'INDUSTRIE
SCCV ILOT 4 MERIGNAC
SCCV VILLA ITSASOA
SCCV LES TERRASSES DE JADE
SNC JARDINS DES MILLESIMES
SCCV LES JARDINS DE MONTESQUIEU
SCI LES BERGES DE LAIGA
SCCV LAURIERS
SCCV LES VOILES DU LEMAN
SCCV LES IMPERIALES DE LA MARNE
SCCV MARJOLAINE
SNC LE PATIO DE MAURIAC
SCCV MARCELIN BERTHELOT
SCCV MENNECY-REPUBLIQUE
SCI LE CARRE DES MINIMES
SCCV 511 MISTRAL
SCCV LES ALLEES DE NEREIDES
SCCV 7 RUE DE L'ORMEAU
SCCV PERSPECTIVES OCEANES
SCCV PISCINE SAINTE-CROIX
SNC PIESSEC
SCCV LES TERRASSES DE LA POINTE
SCCV LES TERRASSES DU PONANT
SCCV LES TERRASSES DU PARC
SCCV LE DOMAINE DE LA PRESQU'ILE
SCCV LE CARRE PRADAS
SCCV PERSPECTIVE PYRENE
SCCV LE QUARTET
SCCV HAMEAU DE LA REINE BLANCHE
SCCV RIVES MARINES
SCCV RESIDENCE PEREIRE
SCCV SERRES CARADOC
SCCV SORELHIA
SCCV LES ALLEES STELLA
SCCV STYLEA
SCCV LES TERRASSES DE CORDOUAN
SCCV TERRA NOVA
SCCV TROSY
SCCV LE CARRE VAUBAN
SCCV VILLA BRUNOY
SCCV LES ALLEES DE VIGNY
SCCV LES VOILES DE LA ROCHELLE
SCCV LA VILLA ROSIAIRE
SCCV VILLA SERENA

SCCV VILLA VICTOR LOUIS

❖ **Sortie de l'exercice, dissolution**

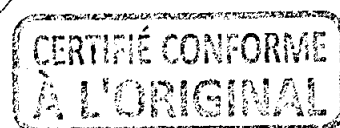
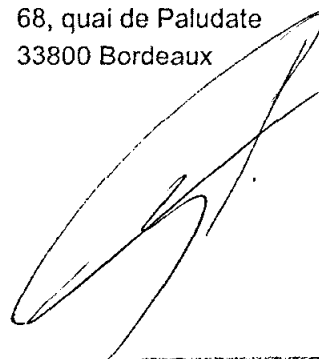
SCCV MAX JACOB

mazars

61, quai de la Paludate
33800 Bordeaux

CF
Audit

68, quai de Paludate
33800 Bordeaux



FINANCIERE PICHET

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2022

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
Siège social : 61, rue Henri Regnault – 92075 Paris La Défense Cedex
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

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 2022

A l'assemblée générale de la société FINANCIERE PICHET,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FINANCIERE PICHET relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement comptable exposé dans le paragraphe « Changements de présentation » de la note 2.2 « Méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés concernant la présentation au compte de résultat des produits et charges relatifs aux cessions des ensembles immobiliers de l'activité Foncière

Justification des appréciations

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

- Les paragraphes « Calcul du résultat à l'avancement lié à l'activité Promotion », « Stocks » et « Créances et dettes » de la note 2.2. « Méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés exposent les règles et méthodes comptables relatives 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 2.2. « Méthodes comptables » de l'annexe aux comptes consolidés. Sur la base des éléments disponibles à ce jour, notre appréciation des provisions s'est fondée sur l'analyse des processus mis en place par les sociétés du groupe pour identifier et procéder aux estimations des risques ainsi que sur l'examen des dossiers significatifs recensés. Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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

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 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.

Les Commissaires aux comptes

Mazars

Bordeaux, le 15 mai 2023

DocuSigned by:
Alain Chavance
3CD8E8C8ED66439...

Alain CHAVANCE

Associé

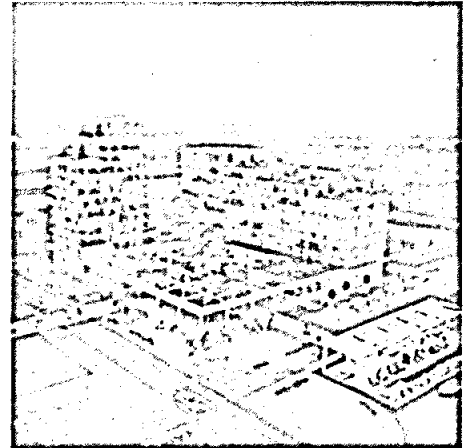
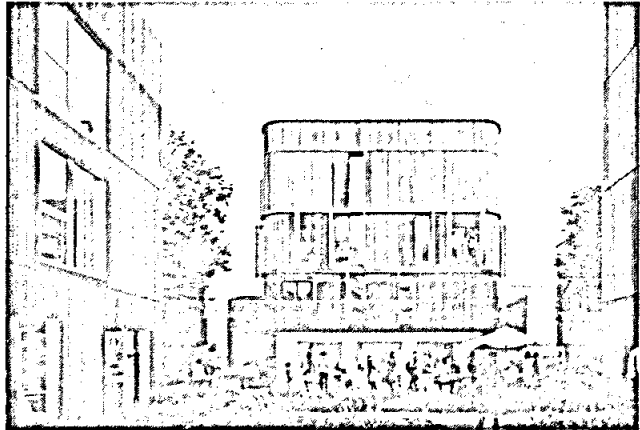
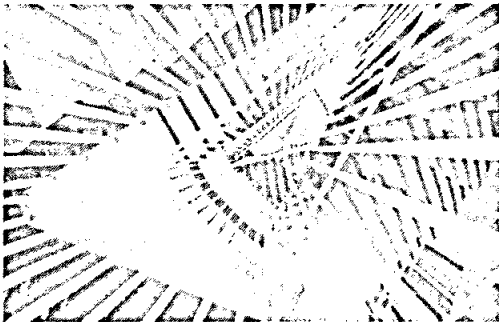
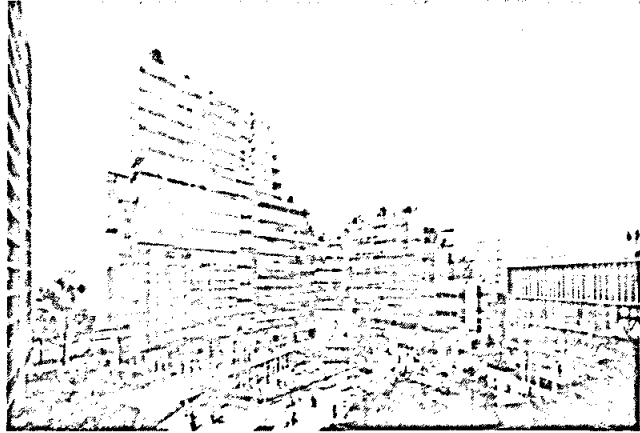
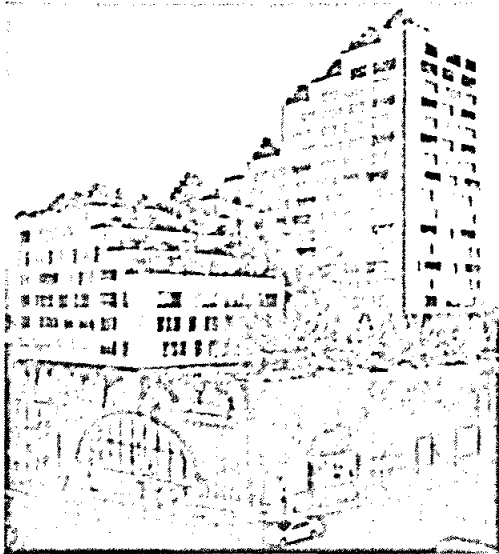
Compagnie Fiduciaire Audit

Bordeaux, le 15 mai 2023

DocuSigned by:
Quitterie LENOIR
7141C84564704E2...

Quitterie LENOIR

Associée



FINANCIERE PICHET

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2022

Sommaire

1. ETATS FINANCIERS	4
1.1 Bilan consolidé.....	4
1.2 Compte de résultat consolidé.....	5
1.3 Tableau de flux de trésorerie consolidé.....	6
2. ANNEXE	7
2.1 Référentiel comptable	7
2.2 Méthodes comptables	7
2.3 Information sectorielle	11
2.4 Faits marquants de la période et évolution du périmètre de consolidation.....	11
3. DETAIL DES COMPTES DU BILAN.....	13
3.1 Immobilisations incorporelles	13
3.2 Immobilisations corporelles	14
3.3 Immobilisations financières	16
3.4 Stocks et créances.....	17
3.5 Disponibilités et valeurs mobilières de placement	18
3.6 Capitaux propres.....	18
3.7 Provisions pour risques et charges	19
3.8 Emprunts et dettes financières.....	19
3.9 Dettes fournisseurs et autres dettes.....	21
3.10 Impôts différés	21
3.11 Ventilation des créances par échéance.....	22
3.12 Ventilation des dettes par échéance	22
4. DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT	23
4.1 Chiffre d'affaires.....	23
4.2 Résultat d'exploitation	23
4.3 Résultat financier	25
4.4 Résultat exceptionnel.....	25
4.5 Impôts sur les bénéfices / ventilation impôt exigible / différé	26
4.6 Preuve d'impôt consolidée	26
4.7 Passage du résultat social au résultat consolidé.....	27
4.8 Information sectorielle	27
4.9 Résultat par action	28
5. AUTRES INFORMATIONS ANNEXES.....	28
5.1 Effectifs moyens.....	28
5.2 Engagements de loyer crédit-bail par maturité	28
5.3 Engagements hors bilan	28
5.4 Honoraires des commissaires aux comptes	29

5.5 Transactions avec les parties liées.....	29
5.6 Evènements postérieurs la clôture	29
5.7 Détail du périmètre.....	30

1. ETATS FINANCIERS

1.1 Bilan consolidé

en K€	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Immobilisations incorporelles	3.1	17 305	17 415
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		2 511	1 489
Immobilisations corporelles	3.2	317 358	258 495
Immobilisations financières	3.3	2 022	1 832
Total actif immobilisé		336 685	277 742
Stocks et en-cours	3.4	372 586	367 287
Clients et comptes rattachés	3.4	756 030	703 386
Autres créances et comptes de régularisation	3.4	186 138	151 095
Disponibilités	3.5	128 543	135 513
Total Actif		1 779 982	1 635 023

en K€	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Capital		504 205	504 205
Primes		358	358
Réserves et Résultat consolidés		-224 885	-245 317
<i>Dont Résultat net consolidé de l'exercice</i>		22 867	15 520
Total Capitaux Propres	3.6	279 678	259 246
Intérêts minoritaires		75	35
Provisions	3.7	12 140	12 573
Emprunts et dettes financières	3.8	522 879	440 226
Fournisseurs et comptes rattachés	3.9	279 298	224 111
Autres dettes et comptes de régularisation	3.9	685 912	698 832
Total Passif		1 779 982	1 635 023

1.2 Compte de résultat consolidé

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Chiffre d'affaires	4.1	722 371	700 220
Autres produits d'exploitation	4.2	32 451	35 813
Achats consommés	4.2	-527 179	-527 198
Charges de personnel		-85 687	-78 693
Autres charges d'exploitation	4.2	-87 037	-81 223
Impôts et taxes		-5 346	-5 227
Dotations nettes des amortissements, dépréciations et provisions	4.2	-13 163	-17 391
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		36 411	26 300
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		-108	-239
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		36 303	26 061
Charges et produits financiers	4.3	-3 091	-3 301
Charges et produits exceptionnels	4.4	-2 195	-2 732
Impôt sur les résultats	4.5	-8 156	-4 555
Résultat net des entreprises intégrées		22 861	15 473
Résultat net de l'ensemble consolidé		22 861	15 473
Intérêts minoritaires		6	47
Résultat net (part du groupe)		22 867	15 520

1.3 Tableau de flux de trésorerie consolidé

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat net total des sociétés consolidées		22 861	15 473
Elimination des amortissements et provisions		12 705	19 078
Elimination de la variation des impôts différés	3.10	-1 040	200
Elimination des plus ou moins-values de cession		1 458	3 855
Total capacité d'autofinancement		35 984	38 606
Variation des stocks liée à l'activité		-14 050	-19 393
Variation des créances liées à l'activité		-85 961	-71 239
Variation des dettes liées à l'activité		50 410	42 848
Flux net généré par (affecté à) l'activité		-13 617	-9 178
Acquisition d'immobilisations	3.1/2/3	-73 840	-44 622
Cession d'immobilisations		814	393
Incidence des variations de périmètre		-881	-1 902
Flux net provenant des (affecté aux) investissements		-73 907	-46 130
Dividendes versés par la société mère		-2 500	-1 500
Dividendes versés aux minoritaires		47	12
Augmentations (réductions) de capital			-49
Subventions d'investissements reçues		354	
Emissions d'emprunts	3.8	64 064	46 066
Remboursements d'emprunts	3.8	-29 071	-22 006
Variation nette des concours bancaires	3.8	45 743	46 825
Flux net provenant du (affecté au) financement		78 637	69 349
Variation de trésorerie		-8 887	14 041
Trésorerie d'ouverture	3.5	135 203	121 161
Trésorerie de clôture	3.5	126 316	135 203
<i>en K€</i>		31 décembre 2022	31 décembre 2021
Disponibilités et valeurs mobilières		128 543	135 513
Concours bancaires courants compris dans les dettes financières		-2 227	-311
Total		126 316	135 203

2. ANNEXE

2.1 Référentiel comptable

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros (K€).

Les comptes consolidés ont été établis en conformité avec le règlement N° 2020-01 du 9 Octobre 2020 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif aux comptes consolidés. Ce règlement a été homologué par arrêté du 29 décembre 2020 publié au Journal Officiel du 31 décembre 2020.

2.2 Méthodes comptables

❖ 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 €.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2022 inclut la société SAS FINANCIERE PICHET et 374 entités consolidées listées en note 5.8 avec pour chacune les informations suivantes :

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

Les entreprises membres du Groupe sont consolidées sur la base de leurs comptes sociaux retraités pour être mis en conformité avec les principes comptables retenus par le Groupe.

Toutes les transactions significatives entre les sociétés consolidées ainsi que les profits internes non réalisés, sont éliminés. 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.

Le compte de résultat consolidé intègre les comptes de résultat des sociétés acquises à compter de leur date d'acquisition.

§ Filiales

Les filiales sont des entreprises contrôlées par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir de diriger, directement ou indirectement, les politiques financières et opérationnelles de l'entreprise de manière à obtenir des avantages des activités de celle-ci. Le contrôle est généralement présumé exister si le Groupe détient plus de la moitié des droits de vote de l'entreprise contrôlée.

Les sociétés contrôlées de manière exclusive, directement ou indirectement, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

§ Entités sous contrôle conjoint

Le contrôle conjoint est le partage du contrôle d'une entité exploitée en commun par un nombre limité d'associés ou d'actionnaires, de sorte que les politiques financière et opérationnelles résultent de leur accord.

Les sociétés contrôlées de manière conjointe, directement ou indirectement, sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

§ Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les comptes consolidés sont établis pour l'exercice 2022 couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022. L'exercice a une durée de 12 mois.

Les principes et méthodes d'évaluation appliqués par le groupe sont détaillés dans les paragraphes suivants.

❖ Changements de présentation

§ Présentation des résultats de cession d'actifs de l'activité Foncière

Sur l'exercice 2021, les prix de cession des ensembles immobiliers de l'activité Foncière du groupe étaient présentés au niveau du chiffre d'affaires (note 4.1).

A compter du 1^{er} janvier 2022, les prix de cession des ensembles immobiliers de l'activité Foncière sont présentés 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 (note 4.2).

❖ Calcul du résultat à l'avancement lié à l'activité Promotion

Depuis 2007, le Groupe a décidé de retenir la méthode préférentielle énumérée par le règlement 2014-03 de l'ANC, 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.

❖ Ecart d'acquisition

La différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'entité acquéreuse dans les actifs et passifs identifiables évalués selon les articles 232-1 du règlement ANC 2020.01 et suivants, à la date d'acquisition, constitue l'écart d'acquisition.

L'écart d'acquisition positif est inscrit à l'actif immobilisé.

L'entité détermine la durée d'utilisation, limitée ou non, de l'écart d'acquisition, à partir de l'analyse documentée des caractéristiques pertinentes de l'opération d'acquisition concernée, notamment sur les aspects techniques, économiques et juridiques.

Lorsqu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques au groupe, ce dernier n'est pas amorti.

Lorsqu'il existe, lors de l'acquisition, une limite prévisible à sa durée d'utilisation, l'écart d'acquisition est amorti linéairement sur cette durée.

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.

Un test de dépréciation est effectué au moins une fois par exercice : 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, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur.

Les dépréciations comptabilisées ne sont jamais reprises.

Un écart d'acquisition négatif correspond généralement soit à un gain potentiel du fait d'une acquisition effectuée dans des conditions avantageuses, soit à une rentabilité insuffisante de l'entité acquise. Toutefois, lors de l'acquisition, les actifs incorporels identifiés qui ne peuvent pas être évalués par référence à un marché actif ne doivent pas être comptabilisés au bilan consolidé s'ils conduisent à créer ou à augmenter un écart d'acquisition négatif.

L'excédent négatif éventuel est rapporté au résultat sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les conditions déterminées lors de l'acquisition.

❖ Portefeuilles de mandats de gestion acquis

Dans le cadre de son activité d'administration de biens, le Groupe a acquis un certain nombre de portefeuilles de mandats de gestion. Conformément aux dispositions du règlement 2015-06, ces actifs

sont présumés avoir une durée d'utilisation non limitée et sont donc non amortissables. Un test de dépréciation est alors réalisé au moins une fois par exercice, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur : la valeur nette comptable du portefeuille est comparée à sa valeur actuelle. La valeur actuelle est déterminée sur la base de la valeur de marché de ces portefeuilles, définie suivant les normes et coefficients habituels de la profession. 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.

❖ 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 réalisé au moins une fois par exercice, qu'il existe ou non un indice de perte de valeur : la valeur nette comptable du fonds commercial est comparée à sa valeur actuelle. Si sa valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation.

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

❖ Autres immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

Les immobilisations incorporelles peuvent être amorties, le cas échéant, sur des périodes qui correspondent à leur protection légale ou à leur durée d'utilisation prévue.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation devient inférieure à la valeur d'acquisition ou de production.

❖ Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou de production.

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.

Depuis 2005, les 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 de certains de ses actifs immobiliers.

Les principales durées d'utilisations retenues sont les suivantes :

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 œuvre | 25 ans à 70 ans |
| • Second œuvre | 15 ans à 30 ans |
| • Aménagement | 7 ans à 20 ans |
| • Façade | 20 ans à 30 ans |

❖ Contrats de crédit-bail et des contrats assimilés

Les contrats de crédit-bail et les contrats assimilés sont comptabilisés :

- Au bilan sous forme d'une immobilisation et d'un emprunt correspondant,
- Au compte de résultat, sous forme d'une dotation aux amortissements et d'une charge financière.

Un contrat assimilé à un contrat de crédit-bail remplit au moins une des conditions suivantes :

- Le contrat prévoit le transfert de la propriété au terme de la durée du bail sur option, et les conditions d'exercice de l'option sont telles que le transfert de propriété paraît hautement probable à la date de conclusion du bail.
- La durée du bail recouvre l'essentiel de la durée de vie du bien dans les conditions d'utilisation du preneur.
- La valeur actualisée des paiements minimaux est proche de la valeur vénale du bien loué à la date de conclusion du bail.

Le Groupe retraite selon cette règle les contrats de location financière significatifs.

❖ 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.

❖ Stocks

§ Terrains

La valeur brute des terrains en stock comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

§ Encours de production

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.

❖ Créances et dettes

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

❖ 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 et permanents 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 aux dates prévisionnelles auxquelles ces différences se reverseraient.

❖ Engagements de retraite et prestations assimilées

Les obligations du Groupe au titre des indemnités de départ à la retraite à verser aux salariés sont prises en charge dans le cadre de contrats souscrits auprès de Generali.

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.

❖ 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.

❖ Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement, octroyées jusqu'au 31/12/2020, sont incluses dans la rubrique « Autres dettes et comptes de régularisation ». Depuis le 01/01/2021, les nouvelles subventions d'investissement sont incluses dans les « Capitaux propres ».

2.3 Information sectorielle

L'information sectorielle est établie sur la base des activités établies selon les différents paliers de consolidation. Le chiffre d'affaires par secteur d'activité est présenté en note 4.1.

2.4 Faits marquants de la période et évolution du périmètre de consolidation

❖ Acquisition de l'Atelier de l'immobilier

A la date du 30 septembre 2022, le Groupe a acquis pour un prix de 1 450 milliers d'euros 100% des titres de la SARL ATELIER DE L'IMMOBILIER. La Société est propriétaire du fonds de commerce de gestion, location et transaction de biens immobiliers et syndics de copropriété exploité à TOULOUSE (31000), 88 Allée Jean Jaurès. Cette société gère 81 immeubles en copropriété représentant 3 419 lots et 269 mandats de gérance représentant 340 lots. Elle est consolidée par le Groupe par intégration globale à compter du 30 septembre 2022.

A la date d'entrée dans le périmètre, le Groupe a procédé à la reconnaissance et à l'évaluation des éléments d'actif et de passif acquis, conformément aux dispositions de l'article 232.1 du Règlement ANC 2020-01. Un écart d'acquisition d'un montant de 1 129 milliers d'euros a été ainsi comptabilisé sur la valeur du portefeuille de la clientèle d'administration de biens, gestion et transaction immobilière, sur la base d'application de coefficients de chiffre d'affaires aux différentes activités. Le Groupe dispose d'un délai d'un an pour affecter cet écart d'acquisition à compter de son intégration dans les comptes.

Cet actif est présumé avoir une durée d'utilisation non limitée et est donc non amortissable. Sa valeur ultérieure sera suivie au moins une fois par exercice, par comparaison à sa valeur actuelle déterminée selon les mêmes modalités.

L'effet de l'acquisition sur les postes du bilan consolidé à la date d'entrée dans le périmètre se présente comme suit :

en K€

30 septembre 2022

Immobilisations incorporelles	1 130
<i>Dont Ecarts d'acquisition</i>	1 129
Autres actifs immobilisés	45
Total actif immobilisé	1 174
Actif circulant	104
Disponibilités	570
Total Actif	1 849

en K€

30 septembre 2022

Capitaux propres	1 450
Total Capitaux Propres	1 450
Passif circulant	399
Total Passif	1 849

L'impact sur le tableau de flux de trésorerie consolidé est de 570 milliers d'euros correspondant à la trésorerie acquise.

❖ Conflit en Ukraine

Les activités du Groupe ont 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 coûts des matières premières et de l'énergie, pénuries et hausse des taux d'intérêt.

❖ Accroissement des incertitudes liées aux conditions macroéconomiques actuelles et conséquences sur les états financiers

Le marché national du logement neuf a été marqué en 2022 par :

- L'inflation des coûts de construction,
- Le retournement de conjoncture dans lequel l'augmentation des taux d'intérêts a contracté la demande en générant plus de sélectivité ou d'attentisme, alors qu'initialement le marché était en pénurie d'offre
- Le maintien des dispositifs fiscaux (prorogation du dispositif Pinel jusqu'en décembre 2024).

❖ Conséquences du risque climatique sur les états financiers et engagements pris

Le Groupe n'a pas considéré le changement climatique comme un indice de perte de valeur ni effectué de test de dépréciation spécifique complémentaire aux tests systématiques annuels.

❖ Acquisition du Château d'Alix.

La société SCEA les Carmes Hauts Brion a fait l'acquisition sur le premier trimestre 2022 du Château d'Alix, un domaine de 20 hectares de terres et de vignes AOC PESSAC LEOGNAN situé à Martillac.

Les surfaces du domaine sont désormais de 58 hectares.

❖ Ouvertures de nouveaux établissements

Sur l'exercice, 2 établissements ont été ouverts sur le second semestre :

- Une résidence 3* : All Suites Appart Hôtel situé à Noisy-le-Grand (95),
- L'Hôtel 4* : GRAND HÔTEL 4* & SPA situé à Malo-les-Bains (59) a été livré en décembre 2022. Il est géré en partenariat de franchise avec le groupe « Radisson Hotel Group » sous l'enseigne « Radisson Blu », par une filiale de l'activité Hôtellerie du Groupe.

❖ Crédit-bail immobilier vert (SCCV Le cercle)

La société Le Cercle SAS a signé en novembre 2022 un contrat de crédit-bail immobilier vert à hauteur de 66 M€ pour le futur siège social parisien du Groupe Pichet.

❖ Contrôles fiscaux

Sur l'exercice 2022, 6 sociétés (SAS Promotion Pichet, SCI Immo Com, SARL Promobat, SCEA les Carmes Hauts Brion, SCCV Cœur Boisé, SAS Foncière Pichet) ont fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2019 à 2021. Ces contrôles sont clos et les impacts ont été considérés dans les comptes 2022.

❖ Rachat de titres

Au 30/12/2022, la société Financière Pichet a racheté 1 427 258 parts du GIE Pichet FS qui porte les fonctions de support du Groupe.

❖ Auto-détention

Au 31/12/2022, la société Financière Pichet détient 15 de ses propres actions qui ont été neutralisées le 31/03/2023.

3. DETAIL DES COMPTES DU BILAN

3.1 Immobilisations incorporelles

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Ecart d'acquisition (1)	5 357	4 228
Concessions et brevets	44 842	42 976
Droits au bail (2)	18	208
Portefeuilles de mandats de gestion et clientèles (3)	5 555	4 565
Immobilisations incorporelles en cours	1 845	2 818
Valeurs brutes	57 618	54 795
Amortissements et provisions pour dépréciations	-40 313	-37 379
Valeurs nettes	17 305	17 416

Variations au cours de l'exercice

en K€	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1er janvier 2022	54 795	-37 379	17 415
Acquisitions	4 342		4 342
Cessions et sorties d'actifs	-1 775	1 211	-564
Variation périmètre	1 151	-21	1 130
Reclassements	-895		-895
Dotations aux amortissements et provisions nettes de reprises		-4 124	-4 124
Montants au 31 décembre 2022	57 618	-40 313	17 305

(1) Détail des écarts d'acquisition :

en K€	Valeurs Brutes	Amortissements/dépréciations	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Écarts d'acquisition de l'activité "Foncière"	1 906	-631	1 276	1 351
Écarts d'acquisition de l'activité "Promotion"	1 229	-1 096	134	133
Écarts d'acquisition de l'activité "Administ. de biens"	1 994	-893	1 101	5
Écarts d'acquisition de l'activité "Viticole"	228	-228		
Total des écarts d'acquisition	5 357	-2 846	2 511	1 489

L'écart d'acquisition de l'activité « Promotion » est amorti au fur et à mesure de l'avancement des programmes immobiliers.

Au niveau du Groupe, la dotation de la période s'élève à 108 milliers d'euros et la valeur brute des écarts d'acquisition a augmenté de 1 129 milliers d'euros sur l'exercice.

(2) Le poste « Droits au bail » correspond à six « Pas de porte » et des fonds de commerce.

(3) Les portefeuilles de mandats de gestion proviennent principalement des cabinets Lonsdale, Ceyrat, de Solafim pour un montant de 1 930 milliers d'euros et de l'acquisition durant l'exercice de l'Atelier de l'immobilier pour un montant de 1 129 milliers d'euros.

3.2 Immobilisations corporelles

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Terrains	71 483	55 736
Constructions	179 241	153 227
Installations techniques	6 265	5 202
Autres immobilisations corporelles	21 352	17 178
Immobilisations en cours	107 134	87 770
Total valeurs brutes	385 475	319 114
Amortissements/dépréciations	-68 117	-60 619
Valeurs nettes	317 358	258 495

Variations au cours de l'exercice

en K€	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1er janvier 2022	319 114	-60 619	258 495
Acquisitions	69 555		69 555
Acquisitions/cessions (crédit-bail)	-435	-781	-1 215
Cessions	-2 207	1 340	-867
Variation périmètre	107	-70	37
Dotations aux amortissements et provisions		-7 838	-7 838
Autres mouvements	-658	-148	-807
Montants au 31 décembre 2022	385 475	-69 117	317 358

La valeur brute de 385.475 milliers d'euros comprend principalement :

- Les investissements réalisés par la « FONCIERE PICHET » et ses filiales pour 307 834 milliers d'euros,
- Les investissements relatifs au domaine viticole du Château des Carmes Haut-Brion et à son extension.

Les contrats de crédit-bail et contrats assimilés présentent les effets suivants sur les comptes consolidés :

en K€	Ouverture	Augment.	Diminution Sortie	Dotations de l'exercice	Résultat	31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles	1 988					1 988
Amortiss. des immob. incorp.	-1 988					-1 988
Immobilisations corporelles	25 008		-435			24 573
Amortiss. des immob. corp.	-5 212		76	-781		-5 917
Total actif	19 796		-359	-781		18 656
Dettes crédit-bail	16 686		-1 483			15 202
Total dettes financières	16 686		-1 483			15 202
Réserves consolidées	3 110					3 110
Résultat consolidé					343	343
Total capitaux propres	3 110				343	3 454
Total passif	19 796		-1 483		343	18 656

Le résultat de la période de 343 milliers d'euros inclut l'annulation des loyers (+1 503 milliers d'euros), les dotations aux amortissements (-781 milliers d'euros), la charge financière comptabilisée (-362 milliers d'euros) et le résultat de cession et mises au rebut d'éléments d'actifs (-17 milliers d'euros).

La diminution nette de la dette financière de 1 483 milliers d'euros comprend :

- Les remboursements de période à hauteur de -1 483 milliers d'euros.

Les frais financiers comptabilisés sur ces emprunts s'élèvent à 362 milliers d'euros.

Les principaux contrats de crédit-bail retraités dans les comptes consolidés sont :

❖ **Crédit-bail 3 rue des Saussaies**

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, dont 8 224 milliers d'euros de terrains et 12 776 milliers d'euros de constructions. Ces actifs sont amortis en mode linéaire sur les durées applicables à chaque composant telles que présentées en 2.2. Le cumul des amortissements de ces actifs s'élève à 3 829 milliers d'euros au 31 décembre 2022. En contrepartie, un emprunt est comptabilisé pour 21 000 milliers d'euros remboursable sur 15 ans depuis le 17 juillet 2014, dont le solde à la clôture est de 15 003 milliers d'euros.

❖ **Crédit-bail le cercle**

Ce projet en cours de réalisation, situé à Paris 13^{ème} arrondissement, porte sur un ensemble immobilier d'un coût de revient de 66 000 milliers d'euros. Cet ensemble immobilier sera achevé courant du 1^{er} trimestre 2025.

Une avance-preneur a été versée pour 10 000 milliers d'euros et des commissions d'engagement ont été activées pour 136 milliers d'euros.

❖ **Autres immobilisations corporelles retraitées :**

- Contrats de location de matériel informatique pour une valeur de 775 milliers d'euros, amortis à hauteur de 436 milliers d'euros au 31/12/2022, et dont l'emprunt résiduel s'élève à 200 milliers d'euros.

L'échéancier des loyers à payer est présenté en note 5.2.

3.3 Immobilisations financières

en K€	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Titres de Participation		2	9
Autres titres immobilisés		252	248
Autres immobilisations financières	3.11	1 784	1 589
Total valeurs brutes		2 037	1 847
Provisions pour dépréciation		-15	-15
Valeurs nettes		2 022	1 832

Variations au cours de l'exercice

en K€	Valeurs brutes	Dépréciations	Montants nets
Montants au 1er janvier 2022	1 847	-15	1 832
Mouvements de périmètre	-4		-4
Augmentation dépôts et cautionnements	400		400
Diminution dépôts et cautionnements	-206		-206
Montants au 31 décembre 2022	2 037	-15	2 022

Les titres de participations se composent de titres dont le Groupe ne détient pas un nombre suffisant de droits de vote afin d'exercer un pouvoir de décision.

Les autres immobilisations financières se composent des dépôts et cautionnements pour un montant de 1 145 milliers d'euros ainsi que de l'avance preneur consentie dans le cadre du crédit-bail des bureaux de Paris pour 639 milliers d'euros.

Les titres non consolidés représentent un montant total de 254 milliers d'euros.

3.4 Stocks et créances

❖ Stocks

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Stocks et encours	375 826	373 593
Stocks et encours dépréciation	-3 239	-6 306
Valeurs nettes	372 586	367 287

Les stocks et encours d'un montant brut de 375 826 milliers d'euros au 31 décembre 2022 sont composés principalement de 365 413 milliers d'euros de travaux en cours liés directement aux opérations de promotion immobilière et de 8 317 milliers d'euros de stocks de l'activité viticole.

La provision pour dépréciation des stocks d'un montant de 3 239 milliers d'euros se compose de la façon suivante :

- Provision sur stocks Promotion : 3 167 milliers d'euros
- Provision sur stocks Viticole : 72 milliers d'euros

Au cours de l'exercice, un montant de 8 508 milliers d'euros correspondant aux coûts des emprunts a par ailleurs été incorporé aux stocks d'en cours de production.

❖ Créances

en K€	Notes	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Clients et comptes rattachés		757 056	704 775
Clients et comptes rattachés - dépréciation		-1 026	-1 389
Clients et comptes rattachés - valeurs nettes		756 030	703 386
Fournisseurs débiteurs et avances versées		33 562	22 135
Créances sociales		698	746
Créances fiscales hors impôts société		84 123	69 829
Créance d'impôts société		74	41
Comptes courants associés		7 499	7 199
Autres créances	3.11	58 735	50 320
Autres créances - dépréciation		-769	-811
Comptes de régularisation		2 214	1 636
Autres créances et comptes de régularisation - valeurs nettes		186 138	151 095

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

Au 31 décembre 2022, la valeur nette des autres créances d'exploitation s'élève à 186 138 milliers d'euros contre 151 095 milliers d'euros au titre de l'exercice précédent.

A la clôture, elles se composent principalement :

- Des créances fiscales hors impôt société et impôts différés actifs pour 83 669 milliers d'euros (dont 74 934 milliers d'euros au titre des créances de TVA),
- Des fonds mandants pour 46 918 milliers d'euros,
- Des avances et acomptes versés aux fournisseurs ainsi que des fournisseurs débiteurs pour 33 562 milliers d'euros.

❖ **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 46 918 milliers d'euros et au passif dans le poste Autres dettes et comptes de régularisation pour le même montant.

❖ **Charges constatées d'avance**

Les charges constatées d'avance incluses dans le poste Autres créances et comptes de régularisation s'élèvent à 1 951 milliers d'euros contre 1 341 milliers d'euros au 31 décembre 2021.

3.5 Disponibilités et valeurs mobilières de placement

Le poste de trésorerie et équivalents trésorerie se décompose comme suit :

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Disponibilités	128 543	135 513
Valeurs nettes	128 543	135 513

3.6 Capitaux propres

en K€	Capital	Primes	Réserve légale	Autres réserves	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2020	504 205	358	9 633	127 848	-399 769	3 090	245 365
Affectation résultat N-1			592	9 741	-8 743	-3 090	-1 500
Résultat période						15 520	15 520
Autres mouvements					-139		-139
Situation au 31/12/2021	504 205	358	10 225	137 590	-408 652	15 520	259 246
Affectation résultat N-1			204	1 372	11 444	-15 520	-2 500
Résultat période						22 867	22 867
Autres mouvements					65		65
Situation au 31/12/2022	504 205	358	10 429	138 962	-397 143	22 867	279 678

Les autres mouvements de capitaux propres durant l'exercice concernent principalement un reclassement d'impôts différés.

Au 31 décembre 2022, le nombre d'actions composant le capital de la société Financière Pichet est de 21 227 actions au nominal de 23 753 euros.

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Nombre d'actions à l'ouverture	21 227	21 227
Nombre d'actions à la clôture	21 227	21 227

Valeur nominale en euros	23 753	23 753
--------------------------	--------	--------

Au 31/12/2022, la société Financière Pichet détient 15 de ses propres actions qui ont été neutralisées le 31/03/2023.

3.7 Provisions pour risques et charges

en K€	Ouverture	Dotations de l'exercice	Reprise (prov. utilisée)	31 décembre 2022
Provisions pour risques et charges	12 573	3 458	-3 892	12 140
Montants au 31 décembre 2022	12 573	3 458	-3 892	12 140

Les provisions pour risques et charges comprennent :

- Les litiges juridiques et commerciaux à hauteur de 6 841 milliers d'euros,
- Les risques SAV relatifs à l'activité de promotion immobilière à hauteur de 2 007 milliers d'euros,
- Divers autres risques à hauteur de 3 292 milliers d'euros dont des litiges sociaux pour 1 281 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.

3.8 Emprunts et dettes financières

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Emprunts auprès des établissements de crédit	504 294	420 495
Emprunts et dettes financières diverses	18 586	19 732
Total à la clôture	522 879	440 226

Variations au cours de l'exercice

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Montant à l'ouverture	440 226	373 237
Variation crédits accompagnement	45 743	46 825
Souscription de nouveaux emprunts bancaires	64 064	46 066
Remboursements d'emprunts	-27 588	-20 591
Variation des découverts bancaires	1 917	-4 220
Variation dettes financières diverses (1)	-1 483	-969
Variation des intérêts courus		-122
Total à la clôture	522 879	440 226

(1) Dont variation des dettes relatives aux contrats de location-financement pour (1 483) milliers d'euros, incluant (1 483) milliers d'euros remboursés sur la période.

Pour couvrir le risque de taux, 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 initial : 2 125 milliers d'euros
 - Notionnel résiduel au 31/12/2022 : 890 milliers d'euros
 - Taux payé par Financière Pichet : 2.01%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 15 ans
 - Valorisation à la date de clôture : 26.8 milliers euros
- La SCEA Château les Carmes Haut Brion en aout 2013 selon les conditions suivantes :
 - Notionnel initial : 3 500 milliers d'euros
 - Notionnel résiduel au 31/12/2022 : 2 053 milliers d'euros
 - Taux payé par Financière Pichet : 2.27%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 20 ans
 - Valorisation à la date de clôture : 79.2 milliers euros

Les échéances des dettes financières sont présentées en note 3.12.

3.9 Dettes fournisseurs et autres dettes

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dettes fournisseurs	105 346	72 942
Factures non parvenues	173 952	151 170
Fournisseurs et comptes rattachés	279 298	224 111
Clients créditeurs	13 798	14 376
Dettes sociales	19 055	17 187
Dettes fiscales hors impôts société	157 123	155 402
Dettes d'impôt société	448	706
Comptes courants associés	5 366	6 371
Autres dettes	56 799	50 247
Impôts différés passifs	11 912	12 498
Comptes de régularisation et produits constatés d'avance	421 411	442 045
Autres dettes et comptes de régularisation	685 912	698 832
Autres passifs	965 210	922 943

Le poste des « Autres dettes » comprend les fonds mandants pour 46 918 milliers d'euros (voir 3.4) : les fonds mandants sont inscrits à l'actif sous la ligne Autres créances et comptes de régularisation pour 46 918 milliers d'euros et au passif dans le poste Autres dettes et comptes de régularisation pour le même montant.

Les Comptes de régularisation correspondent aux produits constatés d'avance et incluent principalement le chiffre d'affaires des lots vendus mais non livrés pour la quote-part non retenue pour l'avancement à hauteur de 418 628 milliers d'euros et les loyers facturés d'avance du pôle Foncière à hauteur de 2 109 milliers d'euros.

3.10 Impôts différés

<i>en K€</i>	Ouverture	Incidence résultat	Incidence capitaux propres	31 décembre 2022
Impôts différés - actif		3 770	-3 316	454
Impôts différés - passif	-12 498	-2 730	3 316	-11 912
Solde net d'impôts différés	-12 498	1 040	0	-11 458

Ventilation de l'impôt différé par nature	Ouverture	Incidence résultat	31 décembre 2022
Passage à la méthode à l'avancement	-13 148	1 186	-11 962
Organic, Effort Construction, CET	546	184	730
Cessions internes	1 195	-309	886
Retraitement Crédit-Bail	-561	-89	-650
Ecart d'évaluation	-403	68	-335
Autres	-127		-127
Total Impôts différés par nature	-12 498	1 040	-11 458

3.11 Ventilation des créances par échéance

L'intégralité des créances d'exploitation sont à moins d'un an à l'exception du poste clients douteux qui s'élève à 884 milliers d'euros. Les autres immobilisations financières constituées de prêts et cautionnements versés se répartissent de la manière suivante :

en K€	31 décembre 2022	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Prêts, cautionnements et autres créances	1 784	97	323	89	91	1 182
Total à la clôture	1 784	97	323	89	91	1 182

3.12 Ventilation des dettes par échéance

en K€	31 décembre 2022	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Emprunts auprès établis. de crédit	321 318	59 831	47 031	20 051	36 921	157 485
Dont retraitement du crédit-bail	16 242	2 216	1 002	1 040	2 271	9 713
Dépôts et cautionnements reçus	2 293		1 051			1 242
Intérêts courus sur emprunts	422	422				
Concours bancaires (dettes)	196 619	196 619				
Concours bancaires (trésorerie passive)	2 227	2 227				
Total à la clôture	522 879	259 099	48 082	20 051	36 921	158 727

Toutes les dettes non financières ont des échéances inférieures à un an, à l'exception des impôts différés passifs représentant 11 912 milliers d'euros et des subventions d'investissement nettes reclassées en produits constatés d'avance pour un total de 546 milliers d'euros.

4. DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

4.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 722 371 milliers d'euros, en augmentation de 22 151 milliers d'euros par rapport à l'exercice précédent. Le chiffre d'affaires est entièrement réalisé en France métropolitaine ou dans les T.O.M.

Les principales activités du Groupe se décomposent ainsi :

En K€	Promotion Immobilière	Foncière	Administr. de biens	Hotellerie	Carnes Haut Brion	Holding et fonctions de support	Elimin ^o	Total
	Exercice 2022	643 019	16 990	30 589	40 705	7 675	17 389	-33 994
Exercice 2021	629 784	21 167	27 517	33 402	5 334	3 976	-20 961	700 220

En 2021, le chiffre d'affaires de l'activité « Foncière » intégrait 5.639 milliers d'euros relatifs aux cessions d'actifs de l'exercice. En 2022, les cessions d'actifs s'élèvent à 1 208 milliers d'euros et sont présentées dans le poste « Autres produits d'exploitation ».

4.2 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements et dépréciation des écarts d'acquisition s'élève à un bénéfice de 36 411 milliers d'euros contre un bénéfice de 26 300 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, soit une augmentation de 10 111 milliers d'euros en lien direct avec les performances et le développement des différentes activités du Groupe.

Le résultat d'exploitation se décompose de la façon suivante :

❖ Achats consommés

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Achat matières prem., fournit. & aut. appro.	-488	-400
Variation stocks de marchandises	1 176	1 309
Achats de marchandises	-1 292	-1 547
Achat d'études	-42	-135
Sous-traitance (1)	-518 692	-520 133
Achats non stockés de matières et fournitures	-7 841	-6 292
Total achats consommés	-527 179	-527 198

(1) Ce poste comprend principalement les coûts liés à la construction d'ensembles immobiliers.

❖ Autres produits et charges d'exploitation

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Autres produits (3)	12 865	8 050
Production stockée	8 904	23 101
Subventions d'exploitation	401	402
Production immobilisée	1 185	887
Transferts de charges d'exploitation	9 096	3 372
Total Autres produits d'exploitation	32 451	35 813

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Sous-traitance générale	-13 426	-14 342
Locations et charges locatives	-17 103	-16 410
Entretiens et réparations	-8 152	-8 879
Autres services extérieurs	-2 997	-2 730
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	-10 095	-7 886
Publicités	-13 499	-12 431
Autres services extérieurs	-8 589	-6 669
Autres charges (3)	-13 175	-11 875
Total Autres charges d'exploitation	-87 037	-81 223

(3) Les valeurs nettes comptables sont incluses dans cet agrégat.

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 plus-value nette de 642 milliers d'euros contre une plus-value nette de 2 639 milliers d'euros pour l'exercice précédent.

Les frais financiers inclus dans les stocks de l'activité promotion immobilière lorsqu'ils sont déstockés, impactent le poste de « Production stockée ». Sur l'exercice 2022, les frais financiers reconnus à l'avancement et inclus dans le poste « Autres charges d'exploitation » représentent un montant de 2 709 milliers d'euros.

❖ Dotations / reprises d'amortissement & provisions d'exploitation

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Dot./amt. & dép. immo. incorporelles	-4 016	-5 465
Dot./amt. & dép. immo. corporelles	-8 619	-7 812
Dot. aux prov. pour risques et charges	-2 371	-2 760
Dot./dép. des stocks en-cours et produits finis	-3 010	-4 736
Dot./dép. des actifs circulants	-221	-366
Rep./dép. des stocks en-cours et produits finis	2 106	1 751
Dot./amt. charges d'exploit. à répartir	-32	-31
Rep./provisions d'exploitation	2 391	1 826
Rep./dép. des créances (actif circulant)	609	202
Total Dotations et reprises amort. & prov. d'exploitation	-13 163	-17 391

4.3 Résultat financier

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Charges d'intérêts sur emprunt	-3 578	-3 226
Autres charges financières	347	-141
Revenus actifs financiers	107	23
Autres produits financiers	33	43
Total Résultat financier	-3 091	-3 301

4.4 Résultat exceptionnel

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	374	208
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (1)	-2 797	-1 282
Résultat de cession, mises au rebut d'éléments d'actifs	-219	-377
Autres (2)	447	-1 281
Total Résultat exceptionnel	-2 195	-2 732

(1) Les charges exceptionnelles provisionnées en 2021 sont intégrées dans ce poste.

(2) Ce poste comprend principalement des provisions pour risques divers.

4.5 Impôts sur les bénéfices / ventilation impôt exigible / différé

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Impôt exigible	-9 196	-4 355
Impôt différé	1 040	-200
Total à la clôture	-8 156	-4 555

4.6 Preuve d'impôt consolidée

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat net de l'ensemble consolidé	22 867	15 520
Charge d'impôts sur les bénéfices	8 156	4 555
Résultat consolidé avant impôts	31 023	20 075
Taux d'impôt normal	25.825%	28.408%
Charge d'impôt théorique	-8 012	-5 703
Différences fiscales permanentes	-421	-403
Amortissement des écarts d'acquisition	-28	-68
QP dividendes 1%	-31	-23
Abattement pour contribution sociale 3.3% et base à 25%	25	27
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	277	123
Report variable		1 179
Autres	33	313
Charge / profit d'impôt comptabilisé	-8 156	-4 555
Taux effectif d'impôt	26.290%	22.690%

4.7 Passage du résultat social au résultat consolidé

en K€	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat social	46 364	40 925
Retraitements		
Dividendes intra-groupe	-28 001	-31 522
Variation impôts différés	1 040	-200
Impact Méthode Avancement	-2 248	6 757
Amortissement écart d'acquisition	-108	-239
Crédit-Bail Immobilier	294	351
Locations financières	50	142
Marges internes sur lots immobiliers	-1 067	-511
Provision à caractère divers	-1 000	
Neutralisation provisions internes	7 956	446
Ecart évaluation	-271	-650
Autres	-148	-26
Résultat consolidé	22 861	15 473
dont		
Groupe	22 867	15 520
Intérêts minoritaires	6	47

4.8 Information sectorielle

Depuis 2013, la « Financière 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 de foncière, FONCIERE
- Les activités hôtelières, HOTELLERIE
- L'activité viticole, LES CARMES HAUT BRION

Les secteurs d'activités significatifs se présentent comme suit :

En K€	Promotion Immobilier	Foncière	Administ. de biens	Hôtellerie	Carmes Haut Brion avec retraitement crédit-bail	Holding et fonctions de support	Autres retrait- ements	TOTAL
Chiffre d'affaires	643 019	16 990	30 589	40 705	7 675	17 389	-33 996	722 371
EBITDA	29 927	12 763	4 346	3 124	4 021	207	-1 632	52 756

4.9 Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net part du Groupe par le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, soit 21 227

	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Résultat par action (part du Groupe)	1 077 euros	731 euros

5. AUTRES INFORMATIONS ANNEXES

5.1 Effectifs moyens

Les effectifs moyens du Groupe s'établissent à 1 311 personnes au cours de la période allant du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022 (sociétés consolidées par intégration globale uniquement), contre 1 166 personnes en 2021.

Effectifs moyens	31 décembre 2022	31 décembre 2021
Cadres	630	539
ETAM (*)	599	565
Apprentis/stagiaires	82	62
Total	1 311	1 166

(*) ETAM : Employé Technicien Agent de maîtrise

5.2 Engagements de loyer crédit-bail par maturité

<i>en K€</i>	31 décembre 2022	31 décembre 2021
A moins d'un an	1 515	1 768
De 1 à 5 ans	5 113	5 427
Au-delà de 5 ans	10 615	11 365
Total des loyers à payer (1)	17 242	18 560

(1) Loyers relatifs à des immobilisations corporelles

5.3 Engagements hors bilan

❖ Engagements donnés

- Hypothèques ou promesses d'hypothèques 602 735 milliers d'euros
- Nantissements Parts Sociales 24 521 milliers d'euros
- Caution du Groupe PICHET envers les organismes financiers 540 388 milliers d'euros
- Cautions du Groupe PICHET envers les autres organismes 15 591 milliers d'euros

❖ Engagements reçus

- Garantie d'achèvement 208 460 milliers d'euros

- Cautions bancaires reçues 46 147 milliers d'euros
- ❖ **Engagements de retraite et prestations assimilées**
- Hypothèses démographiques :
 - Le départ est prévu, sauf dérogation individuelle, à : 67 ans
 - Le taux de rotation annuel des salariés est égal à : 0% à 68.15% 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 : 1.25%
 - Taxe d'assurance : 9%
 - Taux de charges sociales : 43%
 - V.A.P. des engagements à la clôture : 423 milliers d'euros

Les engagements de retraite sont couverts par des contrats d'assurance souscrits auprès de Generali.

5.4 Honoraires des commissaires aux comptes

Au titre de l'exercice 2022, les honoraires des commissaires aux comptes :

- pour leur mission légale se sont élevés à 583.3 milliers d'euros répartis pour :
 - le Cabinet Mazars à hauteur de 412.3 milliers d'euros,
 - le Cabinet La Compagnie Fiduciaire à hauteur de 171 milliers d'euros,
- pour les services autres que la certification des comptes à hauteur de 2.1 milliers d'euros respectivement pour :
 - le Cabinet Mazars à hauteur de 1.3 milliers d'euros,
 - le Cabinet La Compagnie Fiduciaire à hauteur de 0.8 milliers d'euros.

5.5 Transactions avec les parties liées

Aucune transaction n'a été conclue à des conditions anormales de marché, telles que visées par l'article 833-16 du règlement n°2014-03 de l'Autorité des normes comptables.

5.6 Evènements postérieurs la clôture

❖ **Distribution exceptionnelle**

Au 9 janvier 2023, une distribution exceptionnelle de réserves aux actionnaires a été réalisée à hauteur de 1.250.000 euros par prélèvement sur le poste « Autres Réserves ».

❖ **Distinction Les Carmes Haut-Brion**

Les Carmes Haut-Brion millésime 2020 a obtenu pour la première fois, la note de 100/100 de la part de prestigieux critiques internationaux, Antonio Galloni (Vinous) et Georgie Hindle (Decanter).

❖ **Contrôle du respect du délai de paiement des fournisseurs**

À la suite du contrôle en 2021 par la DREETS du respect du délai de paiement de ses fournisseurs pour la SAS Promotion Pichet en 2020, la société fait actuellement l'objet d'une procédure contradictoire.

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

Les perspectives pour 2023 devraient permettre la réalisation d'un chiffre d'affaires de 670 millions d'euros et un EBITDA proche de 8% de ce chiffre d'affaires.

5.7 Détail du périmètre

Outre la société, Financière Pichet, dont le siège social est situé 3 rue des Saussaies 75008 Paris-France, le groupe comprend les 374 entités suivantes.

Toutes les entités sont situées en France ou dans les Territoires d'Outre-Mer.

- IG = Intégration Globale
- IP = Intégration proportionnelle

	31 décembre 2022			31 décembre 2021		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Sociétés contrôlées :						
Début de période	396		396	371		371
Nouvelles sociétés consolidées	44		44	25		25
Sociétés absorbées	-65					0
Sociétés sorties du périmètre	-1					0
Changement de méthode de consolidation						
Fin de période	374		374	396		396
Total début de période	396		396	371		371
Total fin de période	374		374	396		396

	31/12/2022		31/12/2021	
	% détention	Méthode	% détention	Méthode
SCCV 1ERE AVENUE	100	IG	100	IG
SNC BORDEAUX 204 COURS DU MEDOC	50	IP	50	IP
SCI 3 RUE DES SAUSSAIES	100	IG	100	IG
SNC 4 RUE PASCAL	100	IG	100	IG
SARL L'ATELIER DE L'IMMOBILIER	100	IG		
SCCV D'ABADIE	100	IG	100	IG
SNC JARDINS D'ABEL	100	IG	100	IG
SCCV 68-70 AVENUE DE CANEJAN	100	IG	100	IG
SCCV ARBOR&CENS	100	IG	100	IG
SCCV L'ADRESSE	100	IG	100	IG
SCCV AVENUE GIRAUD	100	IG	100	IG
SCCV LE PATIO D'AINARA	100	IG	100	IG
SCCV 7 AVENUE JULES FERRY	100	IG	100	IG
SNC AVENUE KENNEDY	100	IG	100	IG
SCCV LE DOMAINE DES ALBIZZIAS	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES DU LAC	100	IG	100	IG
SCCV ACADEMIALES LE HAVRE	100	IG	100	IG
SCCV ALMA	100	IG	100	IG
SAS ALTO PIANO	100	IG	100	IG
SCCV BORDEAUX ALBERT 1er	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE ALIZE	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES DU MEDOC	100	IG	100	IG
SCCV 8 AVENUE MERLEAU PONTY	100	IG	100	IG
SCI D'ANTCHOENIA	100	IG	100	IG
SNC 136 AVENUE AQUITAINE	100	IG	100	IG
SCCV ARBOREA	100	IG	100	IG
SNC ARCA-GARE	100	IG		
SCCV LES ARDILLOS	100	IG	100	IG
SCCV L'AVENUE D'ARGENTEUIL	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DE L'ARS	100	IG	100	IG
SNC LES JARDINS D'ARTEMIS	100	IG	100	IG
SAS ALL SUITES APPART	100	IG	100	IG
SCCV L'AVANT SEINE	100	IG	100	IG
SAS ASAH HOTELLERIE	100	IG	100	IG
SCCV ASTR'AL	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE ATHENA	100	IG	100	IG
SCCV LUCIE AUBRAC	100	IG	100	IG
SCI 40 AVENUE AUGUSTE DUMONT	100	IG	100	IG
SCCV L'AVANT PREMIERE	100	IG	100	IG
SNC 141 AVENUE DE L'YSER	100	IG	100	IG
SCCV BARBUSSE-ARAGON	100	IG	100	IG
SCCV LE BELVEDERE	100	IG	100	IG
SNC BISSY	100	IG	100	IG
SCCV BON AIR	100	IG	100	IG

SCCV LES ALLEES DE BOETIE	100	IG	100	IG
SNC LE CLOS BOURDIEU	100	IG	100	IG
SCCV BEZONS LA PAIX	100	IG	100	IG
SCCV BRUYERE	100	IG	100	IG
SCCV BONDY TERRASSES DU CANAL	49.9	IP	49.9	IP
SCCV BOBIGNY ZANA PICASSO	100	IG	100	IG
SAS COLOMBUS LOT 25	100	IG	100	IG
SAS COLOMBUS LOT26	100	IG	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT27	100	IG	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT28	100	IG	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT29	100	IG	100	IG
SCCV COLOMBUS LOT 31	100	IG	100	IG
SNC CAMELIA AQUITAINE 2	100	IG	100	IG
SNC CAMELIA AQUITAINE 3	100	IG	100	IG
SNC LE CARRE DES ARTS	100	IG	100	IG
SNC LES JARDINS DE CAPEYRON	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DE CASSIOPEE	100	IG	100	IG
SCCV AVENUE DE CANEJAN	100	IG	100	IG
SNC CAMELIA AQUITAINE	100	IG	100	IG
SARL ADVENTO	25	IP	25	IP
SCCV CARRELETS DE CENON	100	IG	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE CASTERA	100	IG	100	IG
SCCV CHELLES AULNOY	100	IG	100	IG
SCCV CARRE BRIAND	100	IG	100	IG
SCCV LE CABESTAN	100	IG	100	IG
SCCV CŒUR BOISE	100	IG	100	IG
SCI CLOS DES ANTONINS	49	IP	49	IP
SCCV LE CLOS DE BRUYERE	100	IG	100	IG
SNC CHEMIN DES LAPINS SUD	100	IG	100	IG
SCCV LE CERCLE	100	IG	100	IG
SCCV CONVERGENCE	100	IG	100	IG
SCEA CHÂTEAU LES CARMES HAUT BRION	100	IG	100	IG
SCCV CHESSY A6 A12	100	IG	100	IG
SCCV CHOISY LE ROI ZAC DU PORT LOT B6	100	IG	100	IG
SCCV LA CASTELLA	100	IG	100	IG
SCCV COLOMBES LA MARINE	100	IG	100	IG
SCCV LE CLOS DES LYS	100	IG	100	IG
SCCV 80 CHEMIN DES MOINES	100	IG	100	IG
SCCV LES LUMIERES DE CAMPONAC	100	IG	100	IG
SAS CHATEAUNEUF	100	IG	100	IG
SCCV LE CLOS LE NOTRE	100	IG	100	IG
SCCV CORBEIL SAINT JEAN	100	IG	100	IG
SCCV LE PATIO DES COTONNIERS	100	IG	100	IG
SCCV COURREJEAN	100	IG	100	IG
SCCV COTE D'ORMOY	100	IG	100	IG
SCCV CAPCOM	100	IG	100	IG
SCCV CHEMIN DE PEPINIERE	100	IG	100	IG
SCCV CORNER SIDE	100	IG	100	IG
SCCV CARRE SAINT JEAN	100	IG	100	IG
SCCV CARRE SULLY	100	IG	100	IG

SNC COULEUR TCHANQUEES	100	IG	100	IG
SCCV CLICHY URBAN OSMOSE	100	IG	100	IG
SCCV CŒUR VERT	100	IG	100	IG
SCI CYRANO	100	IG	100	IG
SCCV COULEUR CEZANNE	100	IG	100	IG
SCCV DAMMARIE JAURES	100	IG	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE BONNARCHE	100	IG	100	IG
SCI 53 COURS DESBIEY	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DU DELTA	100	IG	100	IG
SCCV DE GAULLE	100	IG	100	IG
SNC DUNEA	100	IG	100	IG
SCCV LE DOMAINE DE L'ORME	100	IG	100	IG
SCCV DU PORT	100	IG	100	IG
SCCV DRAGUIGNAN AUBANEL	100	IG	100	IG
SCCV DOMAINE SAINT GERMAIN	100	IG	100	IG
SNC LE DOMAINE DES DUNES	100	IG	100	IG
SCCV DOMAINE DU VAL	100	IG	100	IG
SNC ETAMPES 19 RUE REVERSELEUX	100	IG	100	IG
SNC ECRIN BOISE	100	IG	100	IG
SARL ECOTECH	100	IG	100	IG
SCCV L'ECRIN	100	IG	100	IG
SCCV EDELWEIS	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES D'ELIS	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS D'ELISE	100	IG	100	IG
SCCV EMERGENCE	100	IG	100	IG
SCCV VILLAS EUROPA	100	IG	100	IG
SCCV ETUDES ET REALISATIONS LE BAIL	100	IG	100	IG
SCCV NOUVELLE ERE	100	IG	100	IG
SCCV LES OCEANIDES	100	IG	100	IG
SCI EUROPI	100	IG	100	IG
SCCV EVRY TIME	100	IG	100	IG
SCCV EVRY TETRIS	100	IG	100	IG
SCCV EXISTEN'CIEL	100	IG	100	IG
SCCV SAINT EXUPERY	100	IG	100	IG
SCCV LES FRANGES III QUATTRO	100	IG	100	IG
SNC LE FAUBOURG ST ANTOINE	100	IG	100	IG
SCCV FAUBOURG 30 B	100	IG	100	IG
SNC FOSSE BOUGET	100	IG	100	IG
SCCV FIL'NATURE	100	IG	100	IG
SNC FLAUBERT	100	IG	100	IG
SCCV DES FLEURS	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DE FLORE	100	IG	100	IG
SCCV FRERES LUMIERE	100	IG	100	IG
SNC FOCH ARENE	100	IG	100	IG
SCCV CARRE FOCH	100	IG	100	IG
SAS FONCIERE PICHET	100	IG	100	IG
SCI FREPAT	50	IP	50	IP
SCCV FREYCINET	100	IG	100	IG
SNC IMMOBILIERE DE LA FERTE	100	IG	100	IG
SCCV FELIX FAURE	100	IG	100	IG

SARL GESTALLIES	100	IG	100	IG
SCCV HOTEL PALAIS GALIEN	100	IG	100	IG
SARL GESTSACLAY	100	IG	100	IG
SARL GESTBEZONS	100	IG	100	IG
SARL GESTCHARTRONS	100	IG	100	IG
SARL GESTDUNKERQUE	100	IG	100	IG
SARL GESTFAC	100	IG	100	IG
SARL GESTLAC	100	IG	100	IG
SARL GESTNAVAL	100	IG	100	IG
SARL GESTOCEANIDES	100	IG	100	IG
SARL GESTPARKWAY	100	IG	100	IG
SARL GESTOTEICH	100	IG	100	IG
SARL GESTORLY	100	IG	100	IG
SARL GESTFAC (NEWGEST)	100	IG	100	IG
SARL GESTHOTEL	100	IG	100	IG
SARL GESTLEGRAND	100	IG	100	IG
SARL GESTLEHAVRE	100	IG	100	IG
SARL GESTLOR	100	IG	100	IG
SARL GESTLEROI	100	IG	100	IG
SARL GESTNEJAN	100	IG	100	IG
SARL GESTNEON	100	IG	100	IG
SARL GESTAULNOY	100	IG	100	IG
SARL GESTPESSAC	100	IG	100	IG
SAS PROMOTION PICHET	100	IG	100	IG
SCCV 34 RUE GRAVELOTTÉ	100	IG	100	IG
SCCV GREEN'ART	100	IG	100	IG
SCCV GREEN VALLEY	100	IG	100	IG
SARL GESTSAINTEX	100	IG	100	IG
SARL PICHET IMMOBILIER SERVICES	100	IG	100	IG
SCCV GUSTAVE EIFFEL	100	IG	100	IG
SCCV GREEN VILLAGE	100	IG	100	IG
SARL GESTCOLOMBES	100	IG		
SARL GESTANJOU	100	IG		
SARL GESTHOCARMES	100	IG		
SARL GESTHOMALO	100	IG		
SARL GESTHOPIANO	100	IG		
SCCV VILL'HARMONIA	100	IG	100	IG
SCCV LES HANGARS DE CAUDERAN	100	IG	100	IG
SCCV HEMERA	49	IP	49	IP
SCCV HAMEAU DE LUCE	100	IG	100	IG
SNC IBAI ALDE	100	IG	100	IG
SCCV LE PATIO D'ICARE	100	IG	100	IG
SCCV ILOT 2	100	IG	100	IG
SCCV IMAGIN'AIR	100	IG	100	IG
SCI IMMO BUREAUX	100	IG	100	IG
SCI IMMO COM	100	IG	100	IG
SASU IMMOLOG	100	IG	100	IG
SNC IMMO TOURISME	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES INDIGO	100	IG	100	IG

SAS FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE SAINT DENIS	25.5	IP	25.5	IP
SNC JABRUN	100	IG	100	IG
SCCV DOMAINE DE JASMIN	100	IG	100	IG
SCCV JARDINS FLEURY	100	IG	100	IG
SCCV LE JARDIN DE MAJORELLE	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DE MIVILLE	100	IG	100	IG
SCCV JEAN NENEY	100	IG	100	IG
SCCV JUVISY 7 RUE NOUVELLE	49	IP	49	IP
SNC LABRO	100	IG	100	IG
SCCV L'AMARINE	100	IG	100	IG
SCCV DE LA LANDE	100	IG	100	IG
SCCV GEORGES LASSERRE	100	IG	100	IG
SNC LES CHEMINS D'ARGUIN	100	IG	100	IG
SNC L'EDELWEISS	100	IG	100	IG
SCCV LES FLORALYS	100	IG	100	IG
SAS LORMONT HERMITAGE	100	IG	100	IG
SCCV LE HAVRE FRISSARD	100	IG	100	IG
SCCV L'HORIZON	100	IG	100	IG
SCCV DES LICES	100	IG	100	IG
SCCV LINK	100	IG	100	IG
SNC LORMONT LISSANDRE	100	IG	100	IG
SNC EDEN LORATEGIA	100	IG	100	IG
SCCV LES PATIOS DE LASTRADE	100	IG	100	IG
SASU LORMONT QUAI DUPEYRON	100	IG	100	IG
SCCV LOREDEN REIMS CORMONTREUIL	100	IG	100	IG
SCCV L'ARCHIPEL	100	IG	100	IG
SCCV LES LUMIERES D'ARCACHON	100	IG	100	IG
SCCV BORDEAUX - 62 Rue LUCIEN FAURE	50	IP	50	IP
SCCV LOREDEN VALENCIENNES	100	IG	100	IG
SCCV CARRE LOUVOIS	100	IG	100	IG
SCCV LYSEA	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS DES LYS	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE FRANCOIS MAURIAC	100	IG	100	IG
SCCV MALO DUNKERQUE	100	IG	100	IG
SCCV MARAIS SALANTS	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES MARINES	100	IG	100	IG
SCCV MARTIGUES CROIX SAINTE	100	IG	100	IG
SCI AYMERIC DU MEDOC	100	IG	100	IG
SCCV LES MERIDIANES	100	IG	100	IG
SCI MESTADE	100	IG	100	IG
SNC MULHOUSE CANAL	100	IG	100	IG
SARL MONTJANY	100	IG	100	IG
SCCV MARAIS ACHERE	100	IG	100	IG
SCCV NANTERRE KOMAROV	100	IG	100	IG
SCCV NATUR'L	100	IG	100	IG
SCCV TERRASSES NATUREA	100	IG	100	IG
SCCV NOUE CAILLET	100	IG	100	IG
SCCV LE NEON	100	IG	100	IG
SCCV RUE DE NEZER	100	IG	100	IG

SCCV NOVEA	100	IG	100	IG
SCCV NOISY LE GRANDD ZAC MAILLE B4	100	IG	100	IG
SCCV NOVALIS	100	IG	100	IG
SCCV NOUVELLES RIVES	100	IG	100	IG
SCCV NATUREA	100	IG	100	IG
SCCV LES OCEANIDES	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE ODYSSEE	100	IG	100	IG
SNC L'Ô DES LYS	100	IG	100	IG
SCCV LE PATIO DE L'ORANGERIE	100	IG	100	IG
SCCV LES JARDINS D'ORION	100	IG	100	IG
SCCV ORVEA	100	IG	100	IG
SCCV 46 AVENUE DE LA MARNE	100	IG		
SCCV BOUILLIBAYE	100	IG		
SNC BEL SITO	100	IG		
SCI CLICHY ANATOLE FRANCE	100	IG		
SCCV CHARTRES POLE GARE	100	IG		
SCCV CAMILLE PELLETAN	100	IG		
SCCV DOCK 28	100	IG		
SCCV DRAGUIGNAN SAINTE BARBE	100	IG		
SCCV ENTRE DEUX BOIS	100	IG		
SCCV L'ESTACADE	100	IG		
SCCV DES FRENES	100	IG		
SCCV CHEVRY - LES GOLETTES	100	IG		
SCCV LES LUMIERES DE L'ESCAUT	100	IG		
SCCV NEWTON	100	IG		
SCCV PLAISIR-MANSART	100	IG		
SCCV ALLEE DES PLATANES	100	IG		
SNC PARIS REGNAULT	100	IG		
SNC LE ROSAIS	100	IG		
SCCV VENDANGE	100	IG		
SNC ARAUCARIA	100	IG		
SNC BENJOIN	100	IG		
SNC BERBERIS	100	IG		
SNC CAROUBIER	100	IG		
SNC CEP APC	100	IG		
SNC SORBIER	100	IG		
SNC SOPHORA	100	IG		
SNC PALO SANTO	100	IG		
SNC PAULOWNIA	100	IG		
SNC BENJOIN AQ	100	IG		
SNC BIGARADIER ARA	100	IG		
SNC CARYER ALP	100	IG		
SNC CARYER AQ	100	IG		
SNC CARYER IDF	100	IG		
SNC CEP HF	100	IG		
SNC CEP PACA	100	IG		
SCCV DU PARC D'ACTIVITE DU PAYS DE BUCH	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES DU PARC-PESSAC	100	IG	100	IG
SCCV BOULEVARD DE LA PAIX	100	IG	100	IG
SCCV PALAISEAU AVENUE DES ALLIES	100	IG	100	IG

SCCV PANORAMIK	100	IG	100	IG
SAS PAPATO	100	IG	100	IG
SCCV PARKWAY	100	IG	100	IG
SCCV PARMENTIER BON AVENIR	100	IG	100	IG
SCI PATBEN	100	IG	100	IG
SAS PRE DE CLAYE	100	IG	100	IG
SCI PADI	100	IG	100	IG
SCCV LE PATIO DU MIDI	100	IG	100	IG
SCI PEUGE 1	100	IG	100	IG
SCI PEUGE 2	100	IG	100	IG
SCCV PEPINIERE LOT F	100	IG	100	IG
SCCV 109 BOULEVARD DE LA PLAGE	100	IG	100	IG
SAS PATRIMOINE IMMO SERVICES	100	IG	100	IG
SCCV LE DOMAINE DES PLATANES	100	IG	100	IG
SCCV PLENITUDE	100	IG	100	IG
SCCV PRIMA NOVA	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES DU PONTET	100	IG	100	IG
SCCV PATIO NOVA	100	IG	100	IG
SCCV LE CLOS DES POETES	100	IG	100	IG
SCCV PALAISEAU POLYTECHNIQUE C.2.2.	100	IG	100	IG
SARL PICHET ASSURANCES	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE PRIMADERA	100	IG	100	IG
SCCV PRELUDE	100	IG	100	IG
SARL PROMOBAT	100	IG	100	IG
SNC LES ALLEES DE PLAISANCE	100	IG	100	IG
SCCV LOT D NOUVEAU QUARTIER SAINT ROCH	100	IG	100	IG
SNC RABA	100	IG	100	IG
SCCV LES ALLEES DE RAVEL	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE DU BOSQUET	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE CENTRAL GARDEN	100	IG	100	IG
SCCV GRADIGNAN ROUTE DE CANEJAN	100	IG	100	IG
SNC RUE DE CLAYE	100	IG	100	IG
SCCV RUE DUPIN	100	IG	100	IG
SCCV LA ROCHETTE HONORE DAUMIER	100	IG	100	IG
SCCV 48-50 RUE DES MINES	100	IG	100	IG
SCCV RIVES DE L'OURCQ C6C7	100	IG	100	IG
SCCV RUE DE SARTROUVILLE	100	IG	100	IG
SNC REALISATION ILE SAINT DENIS	50.1	IP	50.1	IP
GIE PICHET	100	IG		
SARL SANTA DIANA	100	IG	100	IG
SARL SANTA ALICIA	100	IG	100	IG
SARL SANTA ANGELA	100	IG	100	IG
SCCV SERRIS BOURG SA 3	100	IG	100	IG
SCCV RESIDENCE SEQUOIA	100	IG	100	IG
SARL SOLAFIM	100	IG	100	IG
SCCV SAINT LIEVIN	100	IG	100	IG
SCCV SARTROUVILLE 131 MAURICE BERTEAUX	100	IG	100	IG
SCCV DOMAINE DES SOURCES	100	IG	100	IG
SCI IMMO HÔTEL	100	IG	100	IG
SCCV SAINT GEORGES	100	IG	100	IG

SCCV STYL'HOME	100	IG	100	IG
SCCV VILLA SYLVA	100	IG	100	IG
SCCV SYMPHONIE	100	IG	100	IG
SCCV ILOT TAUZIN	100	IG	100	IG
SCCV LES TERRASSES CAUCHOISES	100	IG	100	IG
SCCV LES TESTERINES	100	IG	100	IG
SCCV LES TERRASSES DE GARONNE	100	IG	100	IG
SCCV TERRAIN HILLOT	100	IG	100	IG
SCCV LES RIVES DE THOUARE	100	IG	100	IG
SCI TILIA	100	IG	100	IG
SNC LES JARDINS DE TIVOLI	100	IG	100	IG
SC TCHANQUEE BRION PEUPLIERS	100	IG	100	IG
SARL TREYERAN	100	IG	100	IG
SC TREVILLE	100	IG	100	IG
SCCV LES TERRASSES SAINT NICOLAS	100	IG	100	IG
SCCV TERRA VERDE	100	IG	100	IG
SCI ULISSE (SCI PENICAUD)	100	IG	100	IG
SASU ULYSSE	100	IG	100	IG
SCCV URBAN'ART	100	IG	100	IG
SCCV URBA NEO	100	IG	100	IG
SNC DOMAINE D'USSINI	100	IG	100	IG
SNC VILLA 56	100	IG	100	IG
SNC VILLA CASTELLIA	100	IG	100	IG
SNC VILLA CHATEL	100	IG	100	IG
SCCV VILLA COMTESSA	100	IG	100	IG
SCCV VERNEDE	100	IG	100	IG
SNC VILLA FORMOSE	100	IG	100	IG
SCCV VILLENEUVE SAINT GEORGE	100	IG	100	IG
SCCV VILLEJUIF BIZET	100	IG	100	IG
SCCV VILLEJUIF 105	100	IG	100	IG
SCCV VILLAS DE JADE	100	IG	100	IG
SCCV VILLA SEDERONI	100	IG	100	IG

❖ Entrées de l'exercice, société acquise

SARL L'ATELIER DE L'IMMOBILIER	100	IG
--------------------------------	-----	----

❖ Entrées de l'exercice, sociétés créées (Total de : 42)

SNC ARCA-GARE	100	IG
SARL GESTCOLOMBES	100	IG
SARL GESTANJOU	100	IG
SARL GESTHOCARMES	100	IG
SARL GESTHOMALO	100	IG
SARL GESTHOPIANO	100	IG
SCCV 46 AVENUE DE LA MARNE	100	IG
SCCV BOUILLIBAYE	100	IG
SNC BEL SITO	100	IG
SCI CLICHY ANATOLE FRANCE	100	IG

SCCV CHARTRES POLE GARE	100	IG
SCCV CAMILLE PELLETAN	100	IG
SCCV DOCK 28	100	IG
SCCV DRAGUIGNAN SAINTE BARBE	100	IG
SCCV ENTRE DEUX BOIS	100	IG
SCCV L'ESTACADE	100	IG
SCCV DES FRENES	100	IG
SCCV CHEVRY - LES GOLETTES	100	IG
SCCV LES LUMIERES DE L'ESCAUT	100	IG
SCCV NEWTON	100	IG
SCCV PLAISIR-MANSART	100	IG
SCCV ALLEE DES PLATANES	100	IG
SNC PARIS REGNAULT	100	IG
SNC LE ROSAIS	100	IG
SCCV VENDANGE	100	IG
SNC ARAUCARIA	100	IG
SNC BENJOIN	100	IG
SNC BERBERIS	100	IG
SNC CAROUBIER	100	IG
SNC CEP APC	100	IG
SNC SORBIER	100	IG
SNC SOPHORA	100	IG
SNC PALO SANTO	100	IG
SNC PAULOWNIA	100	IG
SNC BENJOIN AQ	100	IG
SNC BIGARADIER ARA	100	IG
SNC CARYER ALP	100	IG
SNC CARYER AQ	100	IG
SNC CARYER IDF	100	IG
SNC CEP HF	100	IG
SNC CEP PACA	100	IG
GIE PICHET	100	IG

❖ Sorties de l'exercice, transmission universelle de patrimoine (Total de : 65)

SCCV AFFINITY
 SCCV COURS AMERANI
 SCCV LES ALLEES DE PEREIRE
 SCCV LE DOMAINE D'AURAY
 SCCV 188 - 190 AVENUE DU MEDOC
 SCCV LES TERRASSES DE BEL AIR
 SCCV BALLERINA 2
 SCCV LES TERRASSES DU BOCAGE
 SCCV BRITANEA
 SCCV LE CLOS DES VIGNES
 SCCV VILLA LES CHENES
 SCCV COLOMBUS LOT 26 BIS
 SCCV CONFLUENCE
 SCCV CENTRAL PARK

SCCV LES ESPALUNS
SNC DES FRAIGNES
SCCV LES JARDINS DE FONTANES
SCCV GAUTHIER DE LILLE
SNC GRAND LARGE
SCCV DU PONT DES HALLES RUNGIS
SCCV 4 RUE DE L'INDUSTRIE
SCCV ILOT 4 MERIGNAC
SCCV VILLA ITSASOA
SCCV LES TERRASSES DE JADE
SNC JARDINS DES MILLESIMES
SCCV LES JARDINS DE MONTESQUIEU
SCI LES BERGES DE LAIGA
SCCV LAURIERS
SCCV LES VOILES DU LEMAN
SCCV LES IMPERIALES DE LA MARNE
SCCV MARJOLAINE
SNC LE PATIO DE MAURIAC
SCCV MARCELIN BERTHELOT
SCCV MENNECY-REPUBLIQUE
SCI LE CARRE DES MINIMES
SCCV 511 MISTRAL
SCCV LES ALLEES DE NEREIDES
SCCV 7 RUE DE L'ORMEAU
SCCV PERSPECTIVES OCEANES
SCCV PISCINE SAINTE-CROIX
SNC PIESSEC
SCCV LES TERRASSES DE LA POINTE
SCCV LES TERRASSES DU PONANT
SCCV LES TERRASSES DU PARC
SCCV LE DOMAINE DE LA PRESQU'ILE
SCCV LE CARRE PRADAS
SCCV PERSPECTIVE PYRENE
SCCV LE QUARTET
SCCV HAMEAU DE LA REINE BLANCHE
SCCV RIVES MARINES
SCCV RESIDENCE PEREIRE
SCCV SERRES CARADOC
SCCV SORELHIA
SCCV LES ALLEES STELLA
SCCV STYLEA
SCCV LES TERRASSES DE CORDOUAN
SCCV TERRA NOVA
SCCV TROSY
SCCV LE CARRE VAUBAN
SCCV VILLA BRUNOY
SCCV LES ALLEES DE VIGNY
SCCV LES VOILES DE LA ROCHELLE
SCCV LA VILLA ROSIAIRE
SCCV VILLA SERENA

SCCV VILLA VICTOR LOUIS

❖ **Sortie de l'exercice, dissolution**

SCCV MAX JACOB