

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-C) -
Dépôt le 24/06/2024 - 78243 - 2014 B 01407 - 501 418 495 - FINANCIERE PICHET

1. ETATS FINANCIERS

1.1 Bilan consolidé

en K€	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles	3.1	17 224	17 305
<i>Dont Ecarts d'acquisition</i>		2 684	2 511
Immobilisations corporelles	3.2	370 432	317 358
Immobilisations financières	3.3	2 479	2 022
Total actif immobilisé		390 135	336 685
Stocks et en-cours	3.4	422 222	372 586
Clients et comptes rattachés	3.4	639 406	756 030
Autres créances et comptes de régularisation	3.4	178 527	186 138
Disponibilités	3.5	146 457	128 543
Total Actif		1 776 746	1 779 982

en K€	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Capital		502 922	504 205
Primes		258	358
Réserves et Résultat consolidé		-228 637	-224 885
<i>Dont Résultat net consolidé de l'exercice</i>		8 378	22 867
Total Capitaux Propres	3.6	274 543	279 678
Intérêts minoritaires		-3	75
Provisions	3.7	10 155	12 140
Emprunts et dettes financières	3.8	595 917	522 879
Fournisseurs et comptes rattachés	3.9	249 926	279 298
Autres dettes et comptes de régularisation	3.9	646 209	685 912
Total Passif		1 776 746	1 779 982

CERTIFIÉ CONFORMÉ
À L'ORIGINAL

1.2 Compte de résultat consolidé

en K€

	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Chiffre d'affaires	4.1	565 464	722 371
Autres produits d'exploitation	4.2	79 309	32 451
Achats consommés	4.2	-424 712	-527 179
Charges de personnel		-89 873	-85 687
Autres charges d'exploitation	4.2	-90 718	-87 037
Impôts et taxes		-4 981	-5 346
Dotations nettes des amortissements, dépréciations et provisions	4.2	-10 681	-13 163
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		23 809	36 411
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		-46	-108
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		23 763	36 303
Charges et produits financiers	4.3	-4 312	-3 091
Charges et produits exceptionnels	4.4	-7 896	-2 195
Impôt sur les résultats	4.5	-3 180	-8 156
Résultat net des entreprises intégrées		8 375	22 861
Résultat net de l'ensemble consolidé		8 375	22 861
Intérêts minoritaires		3	6
Résultat net (part du groupe)		8 378	22 867

1.3 Tableau de flux de trésorerie consolidé

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat net total des sociétés consolidées		8 375	22 861
Elimination des amortissements et provisions		12 197	11 878
Elimination de la variation des impôts différés	3.10	-2 982	-1 040
Elimination des plus ou moins values de cession		5 131	1 458
Capacité d'autofinancement		22 722	35 984
Variation des stocks liée à l'activité		-50 540	-14 050
Variation des créances liées à l'activité		124 606	-85 961
Variation des dettes liées à l'activité		-72 270	50 410
Variation du besoin en fonds de roulement		1 796	-49 601
Flux net généré par (affecté à) l'activité		24 518	-13 617
Acquisition d'immobilisations	3.1/2/3	-72 652	-73 840
Cession d'immobilisations		663	814
Incidence des variations de périmètre		-220	-881
Flux net provenant des (affecté aux) investissements		-72 209	-73 907
Dividendes versés par la société mère		-6 031	-2 500
Dividendes versés aux minoritaires		5	47
Augmentations (réductions) de capital		-1 383	0
Subventions d'investissements reçues		0	354
Emissions d'emprunts	3.8	111 142	64 064
Remboursements d'emprunts	3.8	-60 086	-29 071
Variation nette des concours bancaires	3.8	13 354	45 743
Flux net provenant du (affecté au) financement		57 001	78 637
Variation de trésorerie		9 310	-8 887
Trésorerie d'ouverture	3.5	126 316	135 203
Trésorerie de clôture	3.5	135 625	126 316

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 502 922 269 €.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 inclut la société SAS FINANCIERE PICHET et 314 entités consolidées listées en note 5.7 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 éliminées. 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 de prise contrôle.

§ 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 2023 couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023. L'exercice a une durée de 12 mois.

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

❖ 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.

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

Depuis le 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).

❖ 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, et de ne plus amortir les nouveaux écarts.

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 de l'ANC 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 en vigueur pour cet exercice et les suivants, soit 25%.

❖ 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 ».

❖ Changements de présentation, de méthodes, d'estimations et corrections d'erreurs

Néant

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

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

La crise que traverse le secteur depuis l'automne 2022, matérialisée par une production de logements en baisse significative, est multi-facteurs :

- Diminution continue des attributions de permis de construire depuis 2018
- Inflation des coûts de construction
- Hausse des taux d'intérêts générant une augmentation des coûts de financement et une contraction de la demande
- Stabilité des coûts du foncier à un niveau élevé

❖ 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.

❖ Ouvertures de nouveaux établissements

Une résidence de tourisme de 145 chambres à Colombes (92) et une résidence mixte de 215 chambres au Havre (76) ont été ouvertes respectivement en septembre et en octobre 2023 sous les enseignes All Suites Appart Hôtel et All Suites Appart Hôtel & Study.

L'hôtel des Carmes Mondrian de 97 chambres, premier 5* du Groupe, désigné par Philippe Starck, en contrat de management avec Accor / Ennismore, a accueilli ses premiers clients à Bordeaux (33) en novembre 2023

❖ Réduction de capital

Au 31 mars 2023, la société Financière Pichet qui détenaient 15 de ses propres actions a annulé les actions auto-détenues, soit une réduction de capital de 356 295 € et une augmentation de la prime d'émission de 2 971 €.

Au 09 juin 2023, la société Financière Pichet a procédé à une nouvelle réduction de capital pour un montant de 926 367 € et une diminution de la prime d'émission de 103 077€.

❖ Obtention PGE Résilience

En décembre 2023, la société Promotion Pichet a obtenu 57.250 milliers d'euros de financement au titre des PGE Résilience.

❖ Modifications de périmètres

Au cours de l'exercice 2023, 55 sociétés ont été tupées au sein de la SAS Promotion Pichet, notamment la SARL Ecotech.

3. DETAIL DES COMPTES DU BILAN

3.1 Immobilisations incorporelles

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Ecart d'acquisition (1)	5 004	5 357
Concessions et brevets	46 692	44 842
Droits au bail (2)	47	18
Portefeuilles de mandats de gestion et clientèles (3)	4 966	5 555
Immobilisations incorporelles en cours	3 101	1 845
Valeurs brutes	59 809	57 618
Amortissements et provisions pour dépréciations	-42 585	-40 313
Valeurs nettes	17 224	17 305

Variations au cours de l'exercice

<i>en K€</i>	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1er janvier 2023	57 618	-40 313	17 305
Acquisitions	3 892	0	3 892
Reclassements (4)	-1 701		-1 701
Dotations aux amortissements et provisions nettes de reprises		-2 272	-2 272
Montants au 31 décembre 2023	59 809	-42 585	17 224

(1) Détail des écarts d'acquisition :

<i>en K€</i>	Valeurs Brutes	Amortissements/dépréciations	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Ecarts d'acquisition de l'activité "Foncière"	1 906	-705	1 201	1 276
Ecarts d'acquisition de l'activité "Promotion"	656	-522	134	134
Ecarts d'acquisition de l'activité "Administ. de biens"	2 214	-864	1 349	1 101
Ecarts d'acquisition de l'activité "Viticole"	228	-228		
Total des écarts d'acquisition	5 004	-2 319	2 684	2 511

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 75 milliers d'euros, la reprise de la période s'élève à 602 milliers et la valeur brute des écarts d'acquisition a diminué de 354 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 d'opérations de croissance externe

(4) Le reclassement présenté correspond principalement à la mise en service l'immobilisations incorporelles en cours.

3.2 Immobilisations corporelles

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Terrains	76 204	71 483
Constructions	238 429	179 241
Installations techniques	10 503	6 265
Autres immobilisations corporelles	30 460	21 352
Immobilisations en cours	91 899	107 134
Total valeurs brutes	447 494	385 475
Amortissements/dépréciations	-77 062	-68 117
Valeurs nettes	370 432	317 358

Variations au cours de l'exercice

<i>en K€</i>	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1er janvier 2023	385 475	-68 117	317 358
Acquisitions	68 436		68 436
Acquisitions/cessions (crédit bail)	0	-722	-722
Cessions	-6 271	1 968	-4 303
Dotations aux amortissements et provisions		-10 192	-10 192
Autres mouvements	-145	0	-145
Montants au 31 décembre 2023	447 495	-77 062	370 433

La valeur brute de 447.456 milliers d'euros comprend principalement :

- Les investissements réalisés par la « FONCIERE PICHET » et ses filiales pour 360 588 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 :

<i>en K€</i>	Ouverture	Diminution Sortie	Dotations de l'exercice	Résultat	31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles	1 988	0			1 988
Amortiss. des immob. incorp.	-1 988	0	0		-1 988
Immobilisations corporelles	24 573	0			24 573
Amortiss. des immob. corp.	-5 917	0	-722		-6 639
Total actif	18 656	0	-722		17 935
Dettes crédit bail	15 202	-1 207			13 995
Total dettes financières	15 202	-1 207			13 995
Réserves consolidées	3 454				3 454
Résultat consolidé				486	486
Total capitaux propres	3 454			486	3 940
Total passif	18 656	-1 207		486	17 935

Le résultat de la période de 486 milliers d'euros inclut l'annulation des loyers (+1 754 milliers d'euros), les dotations aux amortissements (-867 milliers d'euros), la charge financière comptabilisée (-544 milliers d'euros).

La diminution nette de la dette financière de 1 207 milliers d'euros comprend :

- Les remboursements de période à hauteur de -1 207 milliers d'euros.

Les frais financiers comptabilisés sur ces emprunts s'élèvent à 543 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 4 300 milliers d'euros au 31 décembre 2023. 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 13 995 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 1 614 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 584 milliers d'euros au 31/12/2023, et dont l'emprunt résiduel est nul.

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

3.3 Immobilisations financières

en K€	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Titres de Participation		577	2
Autres titres immobilisés		252	252
Autres immobilisations financières	3.11	1 665	1 784
Total valeurs brutes		2 494	2 037
Provisions pour dépréciation		-15	-15
Valeurs nettes		2 479	2 022

Variations au cours de l'exercice

<i>en K€</i>	Valeurs brutes	Dépréciations	Montants nets
Montants au 1er janvier 2023	2 037	-15	2 022
Acquisitions titres immobilisés	576		576
Augmentation dépôts et cautionnements	460		460
Diminution dépôts et cautionnements	-579		-579
Montants au 31 décembre 2023	2 493	-15	2 478

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 1 665 milliers d'euros.

Les titres non consolidés représentent un montant total de 252 milliers d'euros.

3.4 Stocks et créances**❖ Stocks**

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Stocks et encours	430 643	375 826
Dépréciation de stocks et encours	-8 421	-3 239
Valeurs nettes	422 222	372 586

Les stocks et encours d'un montant brut de 430 643 milliers d'euros au 31 décembre 2023 sont composés principalement de 420 031 milliers d'euros de travaux en cours liés directement aux opérations de promotion immobilière et de 9 701 milliers d'euros de stocks de l'activité viticole.

La provision pour dépréciation des stocks d'un montant de 8 421 milliers d'euros se compose de la façon suivante :

- Provision sur stocks Promotion : 8 349 milliers d'euros, dont 4 733 milliers d'euros liés à l'opération du Village des Athlètes
 - Provision sur stocks Viticole : 72 milliers d'euros

Au cours de l'exercice, un montant de 16 024 milliers d'euros correspondant aux coûts des emprunts a par ailleurs été incorporé aux stocks d'en cours de production.

❖ **Créances**

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Clients et comptes rattachés		640 416	757 056
Clients et comptes rattachés - dépréciation		-1 010	-1 026
Clients et comptes rattachés - valeurs nettes		639 406	756 030
Fournisseurs débiteurs et avances versées		26 704	33 562
Créances sociales		1 025	698
Créances fiscales hors impôts société		74 767	84 123
Créance d' impôts société		74	74
Comptes courants associés		10 830	7 499
Autres créances	3.11	63 726	58 735
Dépréciation d'autres créances		-770	-769
Comptes de régularisation		2 170	2 214
Autres créances et comptes de régularisation - valeurs nettes		178 527	186 138

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

Au 31 décembre 2023, la valeur nette des autres créances d'exploitation s'élève à 178 527 milliers d'euros contre 186 138 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 74 767 milliers d'euros (dont 74 307 milliers d'euros au titre des créances de TVA),
- Des fonds mandants pour 57 559 milliers d'euros,
- Des avances et acomptes versés aux fournisseurs ainsi que des fournisseurs débiteurs pour 26 704 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 57 559 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 1 939 milliers d'euros contre 1 951 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

3.5 Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

en K€	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Disponibilités	146 457	128 543
Valeurs nettes	146 457	128 543

3.6 Capitaux propres

en K€	Capital	Primes	Réserve légale	Autres réserves	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total Capitaux propres
Situation au 31/12/2021	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				0	65		65
Situation au 31/12/2022	504 205	358	10 429	138 962	-397 143	22 867	279 678
Affectation résultat N-1			509	-3 571	13 679	-22 867	-12 250
Résultat période						8 378	8 378
Autres mouvements	-1283	-100		1 000	-881		-1 264
Situation au 31/12/2023	502 922	258	10 938	136 391	-384 344	8 378	274 543

(A) Deux opérations successives sur le capital de la société Financière Pichet ont été réalisées au cours de l'exercice entraînant une diminution du capital social de 1 283 milliers d'euros et des primes d'émission de 100 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2023, le nombre d'actions composant le capital de la société Financière Pichet est de 21 173 actions au nominal de 23 753 euros.

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Nombre d'actions à l'ouverture	21 227	21 227
Nombre d'actions à la clôture	21 173	21 227

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

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

3.7 Provisions pour risques et charges

en K€	Ouverture	Entrée de périmètre	Dotations de l'exercice	Reprise	31 décembre 2023
Provisions pour risques et litiges	12 140	0	4 511	-6 495	10 155
Montants au 31 décembre 2023	12 140	0	4 511	-6 495	10 155

Les provisions pour risques et charges comprennent :

- Les litiges juridiques et commerciaux à hauteur de 4 164 milliers d'euros,
- Les risques SAV relatifs à l'activité de promotion immobilière à hauteur de 1 776 milliers d'euros,
- Divers autres risques à hauteur de 4 215 milliers d'euros dont des litiges sociaux pour 1 203 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 2023	31 décembre 2022
Emprunts auprès des établissements de crédit	578 324	504 294
Emprunts et dettes financières diverses	17 593	18 586
Total à la clôture	595 917	522 879

Variations au cours de l'exercice

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Montant à l'ouverture	522 879	440 226
Variation crédits accompagnement	13 354	45 743
Souscription de nouveaux emprunts bancaires	111 142	64 064
Remboursements d'emprunts	-58 855	-27 588
Variation des découverts bancaires	8 604	1 917
Variation dettes financières diverses (1)	-1 207	-1 483
Total à la clôture	595 916	522 879

(1) Dont variation des dettes relatives aux contrats de location-financement pour (1 207) milliers d'euros, incluant (1 207) 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 31/12/2023 : 743 milliers d'euros
 - Taux payé par Financière Pichet : 2.01%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 15 ans
 - Valorisation à la date de clôture : 8.7 milliers euros

- La SCEA Château les Carmes Haut-Brion en août 2013 selon les conditions suivantes :
 - Notionnel initial : 3 500 milliers d'euros
 - Notionnel résiduel au 31/12/2023 : 1 880 milliers d'euros
 - Taux payé par la SCEA Château les Carmes Haut-Brion : 2.27%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 20 ans
 - Valorisation à la date de clôture : 10.5 milliers euros

- La SCEA Château les Carmes Haut Brion en novembre 2023 selon les conditions suivantes :
 - Notionnel initial : 2 705 milliers d'euros
 - Notionnel résiduel au 31/12/2023 : 2 705 milliers d'euros
 - Taux payé par la SCEA Château les Carmes Haut-Brion : 2.74%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 10 ans
 - Valorisation à la date de clôture : - 62.1 milliers euros

- La société Immo Bureaux en novembre 2023 selon les conditions suivantes :

- Notionnel initial : 2 375 milliers d'euros (notionnel progressive jusqu'en novembre 2025)
 - Notionnel résiduel au 31/12/2023 : 296 milliers d'euros
 - Taux payé par la société Immo Bureaux : 3.23%
 - Taux reçu : Formule indice IPC
 - Durée : 10 ans
 - Valorisation à la date de clôture : - 134.5 milliers euros
-
- La société Alto Piano en décembre 2023 selon les conditions suivantes :
 - Notionnel initial : 5 000 milliers d'euros
 - Notionnel résiduel au 31/12/2023 : 5 000 milliers d'euros
 - Taux payé par la société Alto Piano : 2.531%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 14.5 ans
 - Valorisation à la date de clôture : 36.9 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 2023	31 décembre 2022
Dettes fournisseurs	107 284	105 346
Factures non parvenues	142 641	173 952
Fournisseurs et comptes rattachés	249 926	279 298
Clients créditeurs	18 655	13 798
Dettes sociales	17 128	19 055
Dettes fiscales hors impôts société	121 555	157 123
Dettes d'impôt société	1 714	448
Comptes courants associés	12 852	5 366
Autres dettes	74 804	56 799
Impôts différés passifs	8 476	11 912
Comptes de régularisation et produits constatés d'avance	391 026	421 411
Autres dettes et comptes de régularisation	646 209	685 912
Autres passifs	896 134	965 210

Le poste des « Autres dettes » comprend les fonds mandants pour 54 109 milliers d'euros (voir 3.4) : les fonds mandants sont inscrits à l'actif sous la ligne Autres créances et comptes de régularisation pour 54 109 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 405 971 milliers d'euros et les loyers facturés d'avance du pôle Foncière à hauteur de 2 456 milliers d'euros.

3.10 Impôts différés

<i>en K€</i>	Ouverture	Incidence résultat	Incidence capitaux propres	31 décembre 2023
Impôts différés - actif	454	2 328	-1 865	917
Impôts différés - passif	-11 912	653	1 865	-9 393
Solde net d'impôts différés	-11 458	2 982	0	-8 476

Ventilation de l'impôt différé par nature	Ouverture	Incidence résultat	Incidence capitaux propres	31 décembre 2023
Organic, Effort Construction, CET	732	-6		726
Passage à la méthode à l'avancement	-11 962	3 463		-8 499
Cessions internes	886	-359		527
Retraitement Crédit-Bail	-651	-125		-776
Ecart d'évaluation	-335	10		-325
Autres	-127	0		-127
Total impôts différés par nature	-11 457	2 982	0	-8 475

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 838 milliers d'euros. Les autres immobilisations financières constituées de prêts et cautionnements versés se répartissent de la manière suivante :

en K€	31 décembre 2023	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Prêts, cautionnements et autres créances	1 665	22	785	397	333	128
Total à la clôture	1 665	22	785	397	333	128

3.12 Ventilation des dettes par échéance

en K€	31 décembre 2023	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Emprunts auprès établis. de crédit (A)	371 997	105 725	21 764	20 914	20 043	203 635
Dont retraitement du crédit-bail	15 034	1 951	946	955	964	10 286
Dépôts et cautionnements reçus	2 558		1 128			1 430
Intérêts courus sur emprunts	558	558				
Concours bancaires (dettes)	209 973	209 973				
Concours bancaires (trésorerie passive)	10 831	10 831				
Total à la clôture	595 917	327 086	22 892	20 914	20 043	205 065

(A) Le niveau des dettes présentant une échéance inférieure à un an est provisoirement augmenté par le PGE Resilience levé en décembre 2023 pour 57,25 millions d'euros. Un amortissement sur cinq ans est à contractualiser à compter de décembre 2024.

Toutes les dettes non financières ont des échéances inférieures à un an, à l'exception des impôts différés passifs représentant 8 476 milliers d'euros et des subventions d'investissement nettes reclassées en produits constatés d'avance pour un total de 516 milliers d'euros.

4. DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

4.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 565 464 milliers d'euros, en diminution de 156 907 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	Administr. de biens	Hotellerie	Foncière	Carmes Haut Brion	Activité inter-paliers (1)	Total
Exercice 2023	465 603	31 925	59 215	20 582	9 628	-21 489	565 464
Exercice 2022	643 019	30 589	40 705	16 990	7 675	-16 605	722 371

(1) L'activité inter-palier correspond à l'élimination du chiffre d'affaires entre les différents pôles. En particulier, le montant comporte en 2023 9,1 m€ de facturation de loyers par le pôle foncière vers les autres activités et 5,9 m€ de chiffre d'affaires de promotion immobilière.

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 23 809 milliers d'euros contre un bénéfice de 36 411 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit une diminution de 12 602 milliers d'euros en lien direct avec les difficultés conjoncturelles et macro-économique que subit le marché de la promotion immobilière.

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

❖ Achats consommés

en K€	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Achat matières prem., fournit. & aut. appro.	-1 108	-488
Variation stocks de marchandises	1 539	1 176
Achats de marchandises	-1 229	-1 292
Achat d'études	-952	-42
Autres achats (1)	-406 195	-518 692
Achats non stockés de matières et fournitures	-16 768	-7 841
Total achats consommés	-424 713	-527 179

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

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

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Autres produits (3)	15 789	12 865
Production stockée	53 137	8 904
Subventions d'exploitation	2 181	401
Production immobilisée	901	1 185
Transferts de charges d'exploitation	7 301	9 096
Total Autres produits d'exploitation	79 309	32 451

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Sous-traitance générale	-16 161	-13 426
Locations et charges locatives	-18 422	-17 103
Entretiens et réparations	-9 695	-8 152
Autres services extérieurs	-3 063	-2 997
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	-9 192	-10 095
Publicités	-11 385	-13 499
Autres services extérieurs	-8 748	-8 589
Autres charges (3)	-14 052	-13 175
Total Autres charges d'exploitation	-90 718	-87 037

(3) Les valeurs nettes comptables des actifs cédés par l'activité de Foncière patrimoniale 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 2 390 milliers d'euros contre une plus-value nette de 642 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 2023, les frais financiers reconnus à l'avancement et inclus dans le poste « Autres charges d'exploitation » représentent un montant de 5 028 milliers d'euros.

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

en K€	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dot./amt. & dép. immo. incorporelles	-2 797	-4 016
Dot./amt. & dép. immo. corporelles	-10 915	-8 619
Dot. aux prov. d'exploitation	-1 931	-2 371
Dot/dép. des stocks en-cours et produits finis	-176	-3 010
Dot./dép. des actifs circulants	-1	-221
Rep./dép. des stocks en-cours et produits finis	993	2 106
Dot./amt. charges d'exploit. à répartir	-32	-32
Rep./provisions d'exploitation	5 416	2 391
Rep./dép. des créances (actif circulant)	16	609
Total Dotations et reprises amort. & prov. d'exploitation	-9 427	-13 163

4.3 Résultat financier

en K€	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Charges d'intérêts sur emprunt	-4 722	-3 578
Autres charges financières	29	347
Revenus actifs financiers	344	107
Autres produits financiers	37	33
Total Résultat financier	-4 312	-3 091

4.4 Résultat exceptionnel

en K€	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Produits exceptionnels sur operation de gestion	1 671	374
Charges exceptionnelles sur operation de gestion	-2 104	-2 797
Résultat de cession, mises au rebut d'éléments d'actifs	7	-219
Autres charges exceptionnelles (1)	-7 470	447
Total Résultat exceptionnel	-7 896	-2 195

- (1) Les autres charges exceptionnelles intègrent le résultat du programme Village des athlètes compte tenu de ses caractéristiques atypiques et de la décision, en 2023, de reconverter une partie des bâtiments initialement destinés à des bureaux en logements.

4.5 Impôts sur les bénéfices / ventilation impôt exigible / différé

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Impôt exigible	-6 161	-9 196
Impôt différé	2 982	1 040
Total à la clôture	-3 180	-8 156

4.6 Preuve d'impôt consolidée

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	8 378	22 867
Charge d'impôts sur les bénéfices	3 180	8 156
Résultat consolidé avant impôts	11 558	31 023
Taux d'impôt normal	25,825%	25,825%
Charge d'impôt théorique	-2 985	-8 012
Différences fiscales permanentes	-421	-421
Amortissement des écarts d'acquisition	-12	-28
QP dividendes 1%	-6	-31
Abattement pour contribution sociale 3.3% et base à 25%	25	25
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	176	277
Report variable		
Autres	43	33
Charge / profit d'impôt comptabilisé	-3 180	-8 156
Taux effectif d'impôt	27,512%	26,290%

4.7 Passage du résultat social au résultat consolidé

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat social	51 147	46 364
<u>Retraitements</u>		
Provisions diverses	-1 560	-1 000
Dividendes intra-groupe	-37 327	-28 001
Variation impôts différés	2 982	1 040
Impact Méthode Avancement	-9 695	-2 248
Amortissement écart d'acquisition	-46	-108
Crédit Bail Immobilier	432	294
Location financière autres	54	50
Marges internes sur lots immobiliers	-634	-1 067
Neutralisation provisions internes	-12 582	7 956
Neutralisation opérations de restructuration interne	15 903	0
Amortissements et sorties écart évaluation	-39	6
Ecart évaluation	0	-271
Autres	-259	-154
Résultat consolidé	8 375	22 861
dont		
Groupe	8 378	22 867
Intérêts minoritaires	3	6

4.8 Information sectorielle

Depuis 2013, le groupe Pichet couvre 5 secteurs d'activités distincts :

- La promotion et les filiales immobilières, PROMOTION IMMOBILIERE
- Les activités d'administration de biens, ADMINISTRATION DE BIENS
- Les activités hôtelières, HOTELLERIE
- Les activités de foncière, FONCIERE
- L'activité viticole, LES CARMES HAUT BRION

Les secteurs d'activités significatifs se présentent comme suit :

En K€	Promotion immobilière	Administr. de biens	Hotellerie	Foncière	Carnes Haut Brion avec retraitement crédit bail	Corporate et Activité inter-paliers (1)	TOTAL
Chiffre d'affaires	465 603	31 925	59 215	20 582	9 628	-21 489	565 464
EBITDA	14 362	3 500	1 398	19 225	5 023	66	43 574

(1) L'activité inter-palier comporte principalement les loyers de l'activité Foncière vers les autres pôles et les ventes du pôle Promotion aux autres branches d'activité.

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 21 173

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat par action (part du Groupe)	396 euros	1077 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 2023 au 31 décembre 2023 (sociétés consolidées par intégration globale uniquement), contre 1 311 personnes également en 2022.

Effectifs moyens	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Cadres	641	630
ETAM (*)	594	599
Apprentis/stagiaires	76	82
Total	1 311	1 311

(*) ETAM : Employé Technicien Agent de maîtrise

5.2 Engagements de loyer crédit-bail par maturité

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
A moins d'un an	1 313	1 515
De 1 à 5 ans	6 522	5 113
Au-delà de 5 ans	7 350	10 615
Total des loyers à payer (1)	15 186	17 242

(1) Loyers relatifs à des immobilisations corporelles

5.3 Engagements hors bilan

❖ Engagements donnés

- Hypothèques ou promesses d'hypothèques 986 417 milliers d'euros
- Nantissements Parts Sociales 24 741 milliers d'euros
- Caution du Groupe PICHET envers les organismes financiers 509 264 milliers d'euros
- Cautions du Groupe PICHET envers les autres organismes 54 411 milliers d'euros

❖ Engagements reçus

- Garantie d'achèvement 250 177 milliers d'euros
- Cautions bancaires reçues 44 604 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 : 2%
 - Le taux d'actualisation est de : 1.50%
 - Taxe d'assurance : 9%
 - Taux de charges sociales : 43%
 - V.A.P. des engagements à la clôture : 127 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 2023, les honoraires des commissaires aux comptes :

- pour leur mission légale se sont élevés à 626 milliers d'euros répartis pour :
 - le Cabinet Mazars à hauteur de 442 milliers d'euros,

- le Cabinet La Compagnie Fiduciaire à hauteur de 184 milliers d'euros,
- pour les services autres que la certification des comptes à hauteur de 17.8 milliers d'euros respectivement pour :
 - le Cabinet Mazars à hauteur de 13.2 milliers d'euros,
 - le Cabinet La Compagnie Fiduciaire à hauteur de 4.6 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 à la clôture

❖ Acquisition cabinet DODIM

En élément post clôture, nous noterons l'acquisition en date du 30/01/2024 de 100% des parts sociales de la SAS Dodim. La société est propriétaire du fonds de commerce de gestion, location et transaction de biens immobiliers et syndics de copropriété exploité à Paris (75014), 116 avenue du Général Leclerc.

❖ 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 vient d'être condamné à une amende de 170 000€.

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

L'exercice 2024, comme l'exercice 2023, s'inscrit dans une phase d'ajustement des paramètres du marché du logement caractérisée notamment par l'augmentation de la part des ventes en blocs auprès d'investisseurs institutionnels

Les mesures d'économies budgétaires particulièrement rigoureuses et adaptées au contexte économique sont renforcées.

Pour l'exploitation Hôtelière, 13 établissements supplémentaires sont projetés en exploitation à horizon 2027.

La Foncière Patrimoniale poursuit l'intégration progressive à son patrimoine d'actifs majeurs (principalement destinés à de l'exploitation hôtelière et des surfaces commerciales) et la politique d'arbitrage de son portefeuille

Au sein du domaine des Carmes Haut-Brion se finalise l'intégration du Château d'Alix (33) acquis en 2022 et s'opère des investissements pour optimiser la gestion des aléas climatiques et renforcer sa valorisation patrimoniale.

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 314 entités suivantes.

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

- IG = Intégration Globale
- IP = Intégration proportionnelle

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Sociétés contrôlées :						
Début de période	374		374	396		396
Nouvelles sociétés consolidées	6		6	44		44
Sociétés absorbées	-66			-65		
Sociétés sorties du périmètre	0			-1		
Fin de période	314		314	374		374
Total début de période	374		374	396		396
Total fin de période	314		314	374		374

FINANCIERE PICHET

Société par actions simplifiée au capital de 502.922.269 euros
Siège social : 3 Rue des Saussaies – 75008 PARIS
501 418 495 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13 AVRIL 2024

**RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE
DURANT L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du Groupe au titre de **l'exercice clos le 31 décembre 2023**.

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 2023.

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, IMMO-FAC, 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 **314** sociétés (hors FINANCIERE PICHET).

Il est à noter également :

- Les 6 sociétés entrées en 2023 dans le périmètre de consolidation, via la création de nouvelles sociétés ;
- L'absorption par transmission universelle de patrimoine de 66 entités.

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,
- L'exploitation hôtelière, dont la société tête est ALL SUITES APPART HOTEL,
- La détention d'actifs fonciers à vocation de location de bureaux, logements et commerces, dont la société tête est FONCIERE PICHET,
- L'activité viticole avec la SCEA CHATEAU LES CARMES HAUT BRION.

Les principaux agrégats des 5 secteurs d'activités significatifs se présentent comme suit :

En K€	Promotion immobilière	Administr. de biens	Hotellerie	Foncière	Carmes Haut Brion avec retraitements crédit bail	Corporate et Activité inter-paliers (1)	TOTAL
Chiffre d'affaires	465 603	31 925	59 215	20 582	9 628	-21 489	565 464
EBITDA	14 362	3 500	1 398	19 225	5 023	66	43 574

(1) L'activité inter-palier comporte principalement les loyers de l'activité Foncière vers les autres pôles et les ventes du pôle Promotion aux autres branches d'activité.

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

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

La crise que traverse le secteur depuis l'automne 2022, matérialisée par une production de logements en baisse significative, est multi-facteurs :

- Diminution continue des attributions de permis de construire depuis 2018
- Inflation des coûts de construction
- Hausse des taux d'intérêts générant une augmentation des coûts de financement et une contraction de la demande
- Stabilité des coûts du foncier à un niveau élevé

❖ **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.

❖ **Ouvertures de nouveaux établissements**

Une résidence de tourisme de 145 chambres à Colombes (92) et une résidence mixte de 215 chambres au Havre (76) ont été ouvertes respectivement en septembre et en octobre 2023 sous les enseignes All Suites Appart Hôtel et All Suites Appart Hôtel & Study.

L'hôtel dénommé MONDRIAN HOTEL DES CARMES comprenant 97 chambres, premier 5* du Groupe, dont le design a été réalisé par Philippe Starck, en contrat de management avec Accor / Ennismore, a accueilli ses premiers clients à Bordeaux (33) en novembre 2023

❖ **Réduction de capital**

Au 31 mars 2023, la société Financière Pichet qui détenaient 15 de ses propres actions a annulé les actions auto-détenues, soit une réduction de capital de 356 295 € et une augmentation de la prime d'émission de 2 971 €.

Au 09 juin 2023, la société Financière Pichet a procédé à une nouvelle réduction de capital pour un montant de 926 367 € et une diminution de la prime d'émission de 103 077€.

❖ **Obtention de PGE Résilience**

En décembre 2023, la société Promotion Pichet a obtenu 57.250 milliers d'euros de financement au titre des PGE Résilience.

Exposé sur les résultats économiques et financiers du groupe consolidé

	2023 (en K€)	2022 (en K€)
Chiffre d'affaires HT	565.464	722.371
Autres produits d'exploitation	79.309	32.452
Charges d'exploitation	- 621.011	- 718.520

Résultat d'exploitation	23.763	36.303
Résultat financier	- 4.312	- 3.091
Résultat courant avant impôt	19.451	33.212
Résultat exceptionnel	- 7.896	- 2.195
Impôt sur les résultats et impôts différés	- 3.180	- 8.156
Résultat net de l'ensemble consolidé	8.375	22.861
Total du bilan	1.776.746	1.779.982

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 565,5 M€, un Ebitda de 43,6 M€ et un résultat net de 8,4 M€.

Le chiffre d'affaires consolidé est en recul de 22%.

L'Ebitda est en diminution de 17,4% et s'établit à 7,7 % du chiffre d'affaires.

Le résultat avant impôt représente 2 % du chiffre d'affaires.

Les performances économiques et financières ont été supérieures aux objectifs sur les activités patrimoniales et de diversification.

Les capitaux propres sont en diminution de 1.8% à 274,5 M€.

La trésorerie nette s'élève au 31/12/2023 à 135,6 M€.

L'activité de Promotion Immobilière affiche un chiffre d'affaires de 465,6 M€, en recul de 177,4 M€. Sur un marché en recul de 26 %, le Groupe a enregistré une hausse des réservations de logements en volume de 17 %.

La part des ventes en blocs auprès d'investisseurs institutionnels représente 53 % de ces réservations (dont 70 % en LLI), contre 13 % en 2022. Le stock de lots livrés non vendus se maintient à un niveau quasi nul.

Le chiffre d'affaires et l'Ebitda atteignent respectivement 465,6 M€ et 14,4 M€.

Le résultat avant impôt est à l'équilibre. Il intègre une provision pour perte à terminaison relative au projet « Le Village des Athlètes ». Cette provision, à caractère exceptionnel, s'élève à 12 M€ (6 M€ en part Groupe)

L'activité d'Administration de biens poursuit sa croissance avec un chiffre d'affaires qui progresse de 30,6 M€ à 31,9 M€, soit +4,4 %.

Le portefeuille géré progresse de 7,5 % et s'élève à 64 105 lots. Il bénéficie des synergies avec l'activité de Promotion immobilière et d'acquisitions externes.

Le Groupe a acquis au premier semestre 2023 le fonds de commerce de l'Agence de la Cathédrale à Dax (40) (1 230 lots).

Il est à noter que l'activité de transaction, en conséquence directe de la crise du secteur immobilier, est en recul de 21 % en chiffre d'affaires, soit - 1,3 M€, et de 25 % en nombre de lots cédés.

Dans ce contexte, le niveau de résultat avant impôt est stable à 4,2 M€.

L'activité d'exploitation hôtelière est en forte croissance de 45,5% avec un chiffre d'affaires qui atteint 59,2 M€ pour 23 établissements.

Le taux d'occupation s'affiche à 83,5 % et le Revpar s'améliore de 17,6 %.

A périmètre constant, le chiffre d'affaires progresse de 17,8 %.

Le niveau d'Ebitda s'élève à 18,0 M€, soit une progression de 9,3 % par rapport à 2022, en dépit d'un impact conjoncturellement très défavorable des coûts de l'énergie représentant 12,6 % du chiffre d'affaires, contre 7,8 % en 2022.

Le résultat avant impôt atteint 1,8 M€. Il intègre 0,7 M€ de frais avant ouverture des établissements précédemment cités en faits marquants.

Les revenus locatifs de l'**activité de foncière patrimoniale** sont en croissance de 21,2%, à 20,6 M€.

Les surfaces locatives gérées s'élèvent à plus de 140 000 m². Elles se répartissent de manière équilibrée entre hôtellerie, commerces et bureaux (principalement à usage interne).

L'Ebitda atteint 19,2 M€ contre 12,8 M€ en 2022, soit une progression de 50,4 %. Il intègre 6,5 M€ de produits de cession résultants de l'arbitrage d'actifs et notamment de la vente des murs d'un hôtel à Besançon (25).

La « Loan to value » des actifs en exploitation au 31 décembre 2023 s'élève à 37.4 %

Le chiffre d'affaires de l'**activité viticole** progresse de 26,2 % à 9,5 M€.

La très grande qualité du Château les Carmes Haut-Brion reconnue par les critiques internationaux les plus prestigieux, l'efficacité de la distribution, la force de la marque et l'extension du domaine désormais à près de 60 hectares permettent de générer une rentabilité en progression significative et de consolider la valorisation patrimoniale du Groupe.

La mise en marché primeur du millésime 2022 a été un succès commercial auprès de la place de Bordeaux avec une vente clôturée dans un délai record. Une nouvelle fois, est à mettre en évidence une surperformance en termes de prix et de volume par rapport au millésime précédent.

L'Ebitda et le résultat avant impôt progressent respectivement de 24,9 % à 5,0 M€ et de 49,4 % à 2,7 M€.

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

	2023 (en K€)	2022 (en K€)	Variation 2023/2022 (en %)
Résultat net des entreprises intégrées	8.375	22.861	-63,37
Résultat net de l'ensemble consolidé de l'exercice	8.375	22.861	-63,37
Résultat net (par part groupe)	8.378	22.867	-63,36
Résultat Groupe par action (en €)	396	1.077	-63,23

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

	2023 (en K€)	2022 (en K€)	Variation 2023/2022 (en %)
Capitaux propres	274.543	279.678	-1,84
Endettement	595.917	522.879	+13,97
Trésorerie brute	146.457	128.543	+13,94

EFFECTIF DU GROUPE

Les effectifs moyens du Groupe Pichet s'établissent à 1.311 personnes en 2023 et sont stables par rapport à 2022.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

❖ Acquisition SAS DODIM

En élément post clôture, nous noterons l'acquisition en date du 30/01/2024 de 100% des actions de la SAS Dodim. La société est propriétaire du fonds de commerce de gestion, location et transaction de biens immobiliers et syndics de copropriété exploité à Paris (75014), 116 avenue du Général Leclerc.

❖ 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 vient d'être condamné à une amende de 170 000€.

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

L'exercice 2024, comme l'exercice 2023, s'inscrit dans une phase d'ajustement des paramètres du marché du logement caractérisée notamment par l'augmentation de la part des ventes en blocs auprès d'investisseurs institutionnels

Les mesures d'économies budgétaires particulièrement rigoureuses et adaptées au contexte économique sont renforcées.

Pour l'exploitation Hôtelière, 13 établissements supplémentaires sont projetés en exploitation à horizon 2027.

La Foncière Patrimoniale poursuit l'intégration progressive à son patrimoine d'actifs majeurs (principalement destinés à de l'exploitation hôtelière et des surfaces commerciales) et la politique d'arbitrage de son portefeuille

Au sein du domaine des Carmes Haut-Brion se finalise l'intégration du Château d'Alix (33) acquis en 2022 et s'opère des investissements pour optimiser la gestion des aléas climatiques et renforcer sa valorisation patrimoniale.

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

mazars

61, quai de Paludate
33800 Bordeaux



68, quai de Paludate
33800 Bordeaux

FINANCIERE PICHET

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
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 2023

A l'Assemblée générale de la société FINANCIERE PICHET,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société FINANCIERE PICHET relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 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. 821-55 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 9 avril 2024,

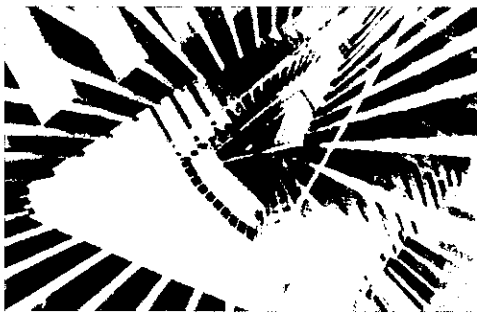
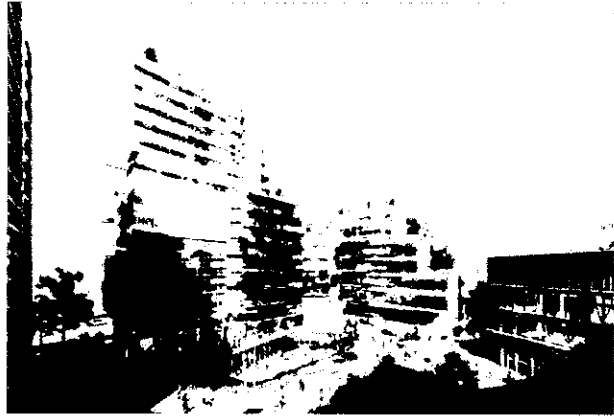
DocuSigned by:

3CD8E8C8ED86439...
Alain Chavance

Compagnie Fiduciaire Audit

Bordeaux, le 9 avril 2024,

DocuSigned by:

7141C84564704E2...
Quitterie Lenoir



FINANCIERE PICHET

**ETATS FINANCIERS CONSOLIDES
AU 31 DECEMBRE 2023**

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	12
2.4	Faits marquants de la période et évolution du périmètre de consolidation.....	12
3.	DETAIL DES COMPTES DU BILAN.....	14
3.1	Immobilisations incorporelles	14
3.2	Immobilisations corporelles	15
3.3	Immobilisations financières	17
3.4	Stocks et créances.....	18
3.5	Disponibilités et valeurs mobilières de placement	20
3.6	Capitaux propres.....	20
3.7	Provisions pour risques et charges	20
3.8	Emprunts et dettes financières.....	21
3.9	Dettes fournisseurs et autres dettes.....	24
3.10	Impôts différés	24
3.11	Ventilation des créances par échéance.....	25
3.12	Ventilation des dettes par échéance	25
4.	DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT	26
4.1	Chiffre d'affaires.....	26
4.2	Résultat d'exploitation	26
4.3	Résultat financier	28
4.4	Résultat exceptionnel.....	28
4.5	Impôts sur les bénéfices / ventilation impôt exigible / différé	29
4.6	Preuve d'impôt consolidée	29
4.7	Passage du résultat social au résultat consolidé.....	30
4.8	Information sectorielle	30
4.9	Résultat par action	31
5.	AUTRES INFORMATIONS ANNEXES.....	31
5.1	Effectifs moyens.....	31
5.2	Engagements de loyer crédit-bail par maturité	32
5.3	Engagements hors bilan	32
5.4	Honoraires des commissaires aux comptes	32

5.5 Transactions avec les parties liées.....	33
5.6 Evènements postérieurs la clôture	34
5.7 Détail du périmètre.....	35

1. ETATS FINANCIERS

1.1 Bilan consolidé

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Immobilisations incorporelles	3.1	17 224	17 305
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		2 684	2 511
Immobilisations corporelles	3.2	370 432	317 358
Immobilisations financières	3.3	2 479	2 022
Total actif immobilisé		390 135	336 685
Stocks et en-cours	3.4	422 222	372 586
Clients et comptes rattachés	3.4	639 406	756 030
Autres créances et comptes de régularisation	3.4	178 527	186 138
Disponibilités	3.5	146 457	128 543
Total Actif		1 776 746	1 779 982

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Capital		502 922	504 205
Primes		258	358
Réserves et Résultat consolidé		-228 637	-224 885
<i>Dont Résultat net consolidé de l'exercice</i>		8 378	22 867
Total Capitaux Propres	3.6	274 543	279 678
Intérêts minoritaires		-3	75
Provisions	3.7	10 155	12 140
Emprunts et dettes financières	3.8	595 917	522 879
Fournisseurs et comptes rattachés	3.9	249 926	279 298
Autres dettes et comptes de régularisation	3.9	646 209	685 912
Total Passif		1 776 746	1 779 982

1.2 Compte de résultat consolidé

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Chiffre d'affaires	4.1	565 464	722 371
Autres produits d'exploitation	4.2	79 309	32 451
Achats consommés	4.2	-424 712	-527 179
Charges de personnel		-89 873	-85 687
Autres charges d'exploitation	4.2	-90 718	-87 037
Impôts et taxes		-4 981	-5 346
Dotations nettes des amortissements, dépréciations et provisions	4.2	-10 681	-13 163
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		23 809	36 411
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		-46	-108
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		23 763	36 303
Charges et produits financiers	4.3	-4 312	-3 091
Charges et produits exceptionnels	4.4	-7 896	-2 195
Impôt sur les résultats	4.5	-3 180	-8 156
Résultat net des entreprises intégrées		8 375	22 861
Résultat net de l'ensemble consolidé		8 375	22 861
Intérêts minoritaires		3	6
Résultat net (part du groupe)		8 378	22 867

1.3 Tableau de flux de trésorerie consolidé

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat net total des sociétés consolidées		8 375	22 861
Elimination des amortissements et provisions		12 197	11 878
Elimination de la variation des impôts différés	3.10	-2 982	-1 040
Elimination des plus ou moins values de cession		5 131	1 458
Capacité d'autofinancement		22 722	35 984
Variation des stocks liée à l'activité		-50 540	-14 050
Variation des créances liées à l'activité		124 606	-85 961
Variation des dettes liées à l'activité		-72 270	50 410
Variation du besoin en fonds de roulement		1 796	-49 601
Flux net généré par (affecté à) l'activité		24 518	-13 617
Acquisition d'immobilisations	3.1/2/3	-72 652	-73 840
Cession d'immobilisations		663	814
Incidence des variations de périmètre		-220	-881
Flux net provenant des (affecté aux) investissements		-72 209	-73 907
Dividendes versés par la société mère		-6 031	-2 500
Dividendes versés aux minoritaires		5	47
Augmentations (réductions) de capital		-1 383	0
Subventions d'investissements reçues		0	354
Emissions d'emprunts	3.8	111 142	64 064
Remboursements d'emprunts	3.8	-60 086	-29 071
Variation nette des concours bancaires	3.8	13 354	45 743
Flux net provenant du (affecté au) financement		57 001	78 637
Variation de trésorerie		9 310	-8 887
Trésorerie d'ouverture	3.5	126 316	135 203
Trésorerie de clôture	3.5	135 625	126 316

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 502 922 269 €.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2023 inclut la société SAS FINANCIERE PICHET et 314 entités consolidées listées en note 5.7 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 de prise contrôle.

§ 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 2023 couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023. L'exercice a une durée de 12 mois.

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

❖ **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.

❖ **Présentation des résultats de cession d'actifs de l'activité Foncière**

Depuis le 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).

❖ **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, et de ne plus amortir les nouveaux écarts.

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 de l'ANC 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 en vigueur pour cet exercice et les suivants, soit 25%.

❖ **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 ».

❖ **Changements de présentation, de méthodes, d'estimations et corrections d'erreurs**

Néant

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

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

La crise que traverse le secteur depuis l'automne 2022, matérialisée par une production de logements en baisse significative, est multi-facteurs :

- Diminution continue des attributions de permis de construire depuis 2018
- Inflation des coûts de construction
- Hausse des taux d'intérêts générant une augmentation des coûts de financement et une contraction de la demande
- Stabilité des coûts du foncier à un niveau élevé

❖ **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.

❖ **Ouvertures de nouveaux établissements**

Une résidence de tourisme de 145 chambres à Colombes (92) et une résidence mixte de 215 chambres au Havre (76) ont été ouvertes respectivement en septembre et en octobre 2023 sous les enseignes All Suites Appart Hôtel et All Suites Appart Hôtel & Study.

L'hôtel des Carmes Mondrian de 97 chambres, premier 5* du Groupe, désigné par Philippe Starck, en contrat de management avec Accor / Ennismore, a accueilli ses premiers clients à Bordeaux (33) en novembre 2023

❖ **Réduction de capital**

Au 31 mars 2023, la société Financière Pichet qui détenaient 15 de ses propres actions a annulé les actions auto-détenues, soit une réduction de capital de 356 295 € et une augmentation de la prime d'émission de 2 971 €.

Au 09 juin 2023, la société Financière Pichet a procédé à une nouvelle réduction de capital pour un montant de 926 367 € et une diminution de la prime d'émission de 103 077€.

❖ **Obtention PGE Résilience**

En décembre 2023, la société Promotion Pichet a obtenu 57.250 milliers d'euros de financement au titre des PGE Résilience.

❖ **Modifications de périmètres**

Au cours de l'exercice 2023, 55 sociétés ont été tupées au sein de la SAS Promotion Pichet, notamment la SARL Ecotech.

3. DETAIL DES COMPTES DU BILAN

3.1 Immobilisations incorporelles

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Ecart d'acquisition (1)	5 004	5 357
Concessions et brevets	46 692	44 842
Droits au bail (2)	47	18
Portefeuilles de mandats de gestion et clientèles (3)	4 966	5 555
Immobilisations incorporelles en cours	3 101	1 845
Valeurs brutes	59 809	57 618
Amortissements et provisions pour dépréciations	-42 585	-40 313
Valeurs nettes	17 224	17 305

Variations au cours de l'exercice

<i>en K€</i>	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1er janvier 2023	57 618	-40 313	17 305
Acquisitions	3 892	0	3 892
Reclassements (4)	-1 701		-1 701
Dotations aux amortissements et provisions nettes de reprises		-2 272	-2 272
Montants au 31 décembre 2023	59 809	-42 585	17 224

(1) Détail des écarts d'acquisition :

<i>en K€</i>	Valeurs Brutes	Amortissements/dépréciations	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Ecarts d'acquisition de l'activité "Foncière"	1 906	-705	1 201	1 276
Ecarts d'acquisition de l'activité "Promotion"	656	-522	134	134
Ecarts d'acquisition de l'activité "Administ. de biens"	2 214	-864	1 349	1 101
Ecarts d'acquisition de l'activité "Viticole"	228	-228		
Total des écarts d'acquisition	5 004	-2 319	2 684	2 511

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 75 milliers d'euros, la reprise de la période s'élève à 602 milliers et la valeur brute des écarts d'acquisition a diminué de 354 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 d'opérations de croissance externe

(4) Le reclassement présenté correspond principalement à la mise en service l'immobilisations incorporelles en cours.

3.2 Immobilisations corporelles

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Terrains	76 204	71 483
Constructions	238 429	179 241
Installations techniques	10 503	6 265
Autres immobilisations corporelles	30 460	21 352
Immobilisations en cours	91 899	107 134
Total valeurs brutes	447 494	385 475
Amortissements/dépréciations	-77 062	-68 117
Valeurs nettes	370 432	317 358

Variations au cours de l'exercice

<i>en K€</i>	Valeurs brutes	Amortissements	Montants nets
Montants au 1er janvier 2023	385 475	-68 117	317 358
Acquisitions	68 436		68 436
Acquisitions/cessions (crédit bail)	0	-722	-722
Cessions	-6 271	1 968	-4 303
Dotations aux amortissements et provisions		-10 192	-10 192
Autres mouvements	-145	0	-145
Montants au 31 décembre 2023	447 495	-77 062	370 433

La valeur brute de 447.456 milliers d'euros comprend principalement :

- Les investissements réalisés par la « FONCIERE PICHET » et ses filiales pour 360 588 milliers d'euros,
- Les investissements relatifs au domaine viticole du Château des Carnes Haut-Brion et à son extension.

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

<i>en K€</i>	Ouverture	Diminution Sortie	Dotations de l'exercice	Résultat	31 décembre 2023
Immobilisations incorporelles	1 988	0			1 988
Amortiss. des immob. incorp.	-1 988	0	0		-1 988
Immobilisations corporelles	24 573	0			24 573
Amortiss. des immob. corp.	-5 917	0	-722		-6 639
Total actif	18 656	0	-722		17 935
Dettes crédit bail	15 202	-1 207			13 995
Total dettes financières	15 202	-1 207			13 995
Réserves consolidées	3 454				3 454
Résultat consolidé				486	486
Total capitaux propres	3 454			486	3 940
Total passif	18 656	-1 207		486	17 935

Le résultat de la période de 486 milliers d'euros inclut l'annulation des loyers (+1 754 milliers d'euros), les dotations aux amortissements (-867 milliers d'euros), la charge financière comptabilisée (-544 milliers d'euros).

La diminution nette de la dette financière de 1 207 milliers d'euros comprend :

- Les remboursements de période à hauteur de -1 207 milliers d'euros.

Les frais financiers comptabilisés sur ces emprunts s'élèvent à 543 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 4 300 milliers d'euros au 31 décembre 2023. 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 13 995 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 1 614 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 584 milliers d'euros au 31/12/2023, et dont l'emprunt résiduel est nul.

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

3.3 Immobilisations financières

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Titres de Participation		577	2
Autres titres immobilisés		252	252
Autres immobilisations financières	3.11	1 665	1 784
Total valeurs brutes		2 494	2 037
Provisions pour dépréciation		-15	-15
Valeurs nettes		2 479	2 022

Variations au cours de l'exercice

<i>en K€</i>	Valeurs brutes	Dépréciations	Montants nets
Montants au 1er janvier 2023	2 037	-15	2 022
Acquisitions titres immobilisés	576		576
Augmentation dépôts et cautionnements	460		460
Diminution dépôts et cautionnements	-579		-579
Montants au 31 décembre 2023	2 493	-15	2 478

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 1 665 milliers d'euros.

Les titres non consolidés représentent un montant total de 252 milliers d'euros.

3.4 Stocks et créances❖ **Stocks**

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Stocks et encours	430 643	375 826
Dépréciation de stocks et encours	-8 421	-3 239
Valeurs nettes	422 222	372 586

Les stocks et encours d'un montant brut de 430 643 milliers d'euros au 31 décembre 2023 sont composés principalement de 420 031 milliers d'euros de travaux en cours liés directement aux opérations de promotion immobilière et de 9 701 milliers d'euros de stocks de l'activité viticole.

La provision pour dépréciation des stocks d'un montant de 8 421 milliers d'euros se compose de la façon suivante :

- Provision sur stocks Promotion : 8 349 milliers d'euros, dont 4 733 milliers d'euros liés à l'opération du Village des Athlètes
- Provision sur stocks Viticole : 72 milliers d'euros

Au cours de l'exercice, un montant de 16 024 milliers d'euros correspondant aux coûts des emprunts a par ailleurs été incorporé aux stocks d'en cours de production.

❖ **Créances**

<i>en K€</i>	Notes	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Clients et comptes rattachés		640 416	757 056
Clients et comptes rattachés - dépréciation		-1 010	-1 026
Clients et comptes rattachés - valeurs nettes		639 406	756 030
Fournisseurs débiteurs et avances versées		26 704	33 562
Créances sociales		1 025	698
Créances fiscales hors impôts société		74 767	84 123
Créance d' impôts société		74	74
Comptes courants associés		10 830	7 499
Autres créances	3.11	63 726	58 735
Dépréciation d'autres créances		-770	-769
Comptes de régularisation		2 170	2 214
Autres créances et comptes de régularisation - valeurs nettes		178 527	186 138

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

Au 31 décembre 2023, la valeur nette des autres créances d'exploitation s'élève à 178 527 milliers d'euros contre 186 138 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 74 767 milliers d'euros (dont 74 307 milliers d'euros au titre des créances de TVA),
- Des fonds mandants pour 57 559 milliers d'euros,
- Des avances et acomptes versés aux fournisseurs ainsi que des fournisseurs débiteurs pour 26 704 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 57 559 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 1 939 milliers d'euros contre 1 951 milliers d'euros au 31 décembre 2022.

3.5 Disponibilités et valeurs mobilières de placement

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

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Disponibilités	146 457	128 543
Valeurs nettes	146 457	128 543

3.6 Capitaux propres

<i>en K€</i>	Capital	Primes	Réserve légale	Autres réserves	Réserves consolidées	Résultat de l'exercice	Total Capitaux propres
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				0	65		65
Situation au 31/12/2022	504 205	358	10 429	138 962	-397 143	22 867	279 678
Affectation résultat N-1			509	-3 571	13 679	-22 867	-12 250
Résultat période						8 378	8 378
Autres mouvements	-1283	-100		1 000	-881		-1 264
Situation au 31/12/2023	502 922	258	10 938	136 391	-384 344	8 378	274 543

(A) Deux opérations successives sur le capital de la société Financière Pichet ont été réalisées au cours de l'exercice entraînant une diminution du capital social de 1 283 milliers d'euros et des primes d'émission de 100 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2023, le nombre d'actions composant le capital de la société Financière Pichet est de 21 173 actions au nominal de 23 753 euros.

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Nombre d'actions à l'ouverture	21 227	21 227
Nombre d'actions à la clôture	21 173	21 227

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

Au 31/12/2022, la société Financière Pichet détenait 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	Entrée de périmètre	Dotations de l'exercice	Reprise	31 décembre 2023
Provisions pour risques et litiges	12 140	0	4 511	-6 495	10 155
Montants au 31 décembre 2023	12 140	0	4 511	-6 495	10 155

Les provisions pour risques et charges comprennent :

- Les litiges juridiques et commerciaux à hauteur de 4 164 milliers d'euros,
- Les risques SAV relatifs à l'activité de promotion immobilière à hauteur de 1 776 milliers d'euros,
- Divers autres risques à hauteur de 4 215 milliers d'euros dont des litiges sociaux pour 1 203 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 2023	31 décembre 2022
Emprunts auprès des établissements de crédit	578 324	504 294
Emprunts et dettes financières diverses	17 593	18 586
Total à la clôture	595 917	522 879

Variations au cours de l'exercice

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Montant à l'ouverture	522 879	440 226
Variation crédits accompagnement	13 354	45 743
Souscription de nouveaux emprunts bancaires	111 142	64 064
Remboursements d'emprunts	-58 855	-27 588
Variation des découverts bancaires	8 604	1 917
Variation dettes financières diverses (1)	-1 207	-1 483
Total à la clôture	595 916	522 879

(1) Dont variation des dettes relatives aux contrats de location-financement pour (1 207) milliers d'euros, incluant (1 207) 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 31/12/2023 : 743 milliers d'euros
 - Taux payé par Financière Pichet : 2.01%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 15 ans
 - Valorisation à la date de clôture : 8.7 milliers euros

- La SCEA Château les Carmes Haut-Brion en août 2013 selon les conditions suivantes :
 - Notionnel initial : 3 500 milliers d'euros
 - Notionnel résiduel au 31/12/2023 : 1 880 milliers d'euros
 - Taux payé par la SCEA Château les Carmes Haut-Brion : 2.27%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 20 ans
 - Valorisation à la date de clôture : 10.5 milliers euros

- La SCEA Château les Carmes Haut Brion en novembre 2023 selon les conditions suivantes :
 - Notionnel initial : 2 705 milliers d'euros
 - Notionnel résiduel au 31/12/2023 : 2 705 milliers d'euros
 - Taux payé par la SCEA Château les Carmes Haut-Brion : 2.74%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 10 ans
 - Valorisation à la date de clôture : - 62.1 milliers euros

- La société Immo Bureaux en novembre 2023 selon les conditions suivantes :

- Notionnel initial : 2 375 milliers d'euros (notionnel progressive jusqu'en novembre 2025)
 - Notionnel résiduel au 31/12/2023 : 296 milliers d'euros
 - Taux payé par la société Immo Bureaux : 3.23%
 - Taux reçu : Formule indice IPC
 - Durée : 10 ans
 - Valorisation à la date de clôture : - 134.5 milliers euros
-
- La société Alto Piano en décembre 2023 selon les conditions suivantes :
 - Notionnel initial : 5 000 milliers d'euros
 - Notionnel résiduel au 31/12/2023 : 5 000 milliers d'euros
 - Taux payé par la société Alto Piano : 2.531%
 - Taux reçu : Euribor 3 mois
 - Durée : 14.5 ans
 - Valorisation à la date de clôture : 36.9 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 2023	31 décembre 2022
Dettes fournisseurs	107 284	105 346
Factures non parvenues	142 641	173 952
Fournisseurs et comptes rattachés	249 926	279 298
Clients créditeurs	18 655	13 798
Dettes sociales	17 128	19 055
Dettes fiscales hors impôts société	121 555	157 123
Dette d'impôt société	1 714	448
Comptes courants associés	12 852	5 366
Autres dettes	74 804	56 799
Impôts différés passifs	8 476	11 912
Comptes de régularisation et produits constatés d'avance	391 026	421 411
Autres dettes et comptes de régularisation	646 209	685 912
Autres passifs	896 134	965 210

Le poste des « Autres dettes » comprend les fonds mandants pour 54 109 milliers d'euros (voir 3.4) : les fonds mandants sont inscrits à l'actif sous la ligne Autres créances et comptes de régularisation pour 54 109 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 405 971 milliers d'euros et les loyers facturés d'avance du pôle Foncière à hauteur de 2 456 milliers d'euros.

3.10 Impôts différés

<i>en K€</i>	Ouverture	Incidence résultat	Incidence capitaux propres	31 décembre 2023
Impôts différés - actif	454	2 328	-1 865	917
Impôts différés - passif	-11 912	653	1 865	-9 393
Solde net d'impôts différés	-11 458	2 982	0	-8 476

Ventilation de l'impôt différé par nature	Ouverture	Incidence résultat	Incidence capitaux propres	31 décembre 2023
Organic, Effort Construction, CET	732	-6		726
Passage à la méthode à l'avancement	-11 962	3 463		-8 499
Cessions internes	886	-359		527
Retraitement Crédit-Bail	-651	-125		-776
Ecart d'évaluation	-335	10		-325
Autres	-127	0		-127
Total impôts différés par nature	-11 457	2 982	0	-8 475

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 838 milliers d'euros. Les autres immobilisations financières constituées de prêts et cautionnements versés se répartissent de la manière suivante :

en K€	31 décembre 2023	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Prêts, cautionnements et autres créances	1 665	22	785	397	333	128
Total à la clôture	1 665	22	785	397	333	128

3.12 Ventilation des dettes par échéance

en K€	31 décembre 2023	Moins de 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans et plus
Emprunts auprès établis. de crédit (A)	371 997	105 725	21 764	20 914	20 043	203 635
Dont retraitement du crédit-bail	15 034	1 951	946	955	964	10 286
Dépôts et cautionnements reçus	2 558		1 128			1 430
Intérêts courus sur emprunts	558	558				
Concours bancaires (dettes)	209 973	209 973				
Concours bancaires (trésorerie passive)	10 831	10 831				
Total à la clôture	595 917	327 086	22 892	20 914	20 043	205 065

(A) Le niveau des dettes présentant une échéance inférieure à un an est provisoirement augmenté par le PGE Resilience levé en décembre 2023 pour 57,25 millions d'euros. Un amortissement sur cinq ans est à contractualiser à compter de décembre 2024.

Toutes les dettes non financières ont des échéances inférieures à un an, à l'exception des impôts différés passifs représentant 8 476 milliers d'euros et des subventions d'investissement nettes reclassées en produits constatés d'avance pour un total de 516 milliers d'euros.

4. DETAIL DU COMPTE DE RESULTAT

4.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 565 464 milliers d'euros, en diminution de 156 907 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	Administr. de biens	Hotellerie	Foncière	Carmes Haut Brion	Activité inter-paliers (1)	Total
Exercice 2023	465 603	31 925	59 215	20 582	9 628	-21 489	565 464
Exercice 2022	643 019	30 589	40 705	16 990	7 675	-16 605	722 371

(1) L'activité inter-palier correspond à l'élimination du chiffre d'affaires entre les différents pôles. En particulier, le montant comporte en 2023 9,1 m€ de facturation de loyers par le pôle foncière vers les autres activités et 5,9 m€ de chiffre d'affaires de promotion immobilière.

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 23 809 milliers d'euros contre un bénéfice de 36 411 milliers d'euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022, soit une diminution de 12 602 milliers d'euros en lien direct avec les difficultés conjoncturelles et macro-économique que subit le marché de la promotion immobilière.

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

❖ Achats consommés

en K€	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Achat matières prem., fournit. & aut. appro.	-1 108	-488
Variation stocks de marchandises	1 539	1 176
Achats de marchandises	-1 229	-1 292
Achat d'études	-952	-42
Autres achats (1)	-406 195	-518 692
Achats non stockés de matières et fournitures	-16 768	-7 841
Total achats consommés	-424 713	-527 179

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

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

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Autres produits (3)	15 789	12 865
Production stockée	53 137	8 904
Subventions d'exploitation	2 181	401
Production immobilisée	901	1 185
Transferts de charges d'exploitation	7 301	9 096
Total Autres produits d'exploitation	79 309	32 451

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Sous-traitance générale	-16 161	-13 426
Locations et charges locatives	-18 422	-17 103
Entretiens et réparations	-9 695	-8 152
Autres services extérieurs	-3 063	-2 997
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	-9 192	-10 095
Publicités	-11 385	-13 499
Autres services extérieurs	-8 748	-8 589
Autres charges (3)	-14 052	-13 175
Total Autres charges d'exploitation	-90 718	-87 037

(3) Les valeurs nettes comptables des actifs cédés par l'activité de Foncière patrimoniale 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 2 390 milliers d'euros contre une plus-value nette de 642 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 2023, les frais financiers reconnus à l'avancement et inclus dans le poste « Autres charges d'exploitation » représentent un montant de 5 028 milliers d'euros.

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

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Dot./amt. & dép. immo. incorporelles	-2 797	-4 016
Dot./amt. & dép. immo. corporelles	-10 915	-8 619
Dot. aux prov. d'exploitation	-1 931	-2 371
Dot/dép. des stocks en-cours et produits finis	-176	-3 010
Dot./dép. des actifs circulants	-1	-221
Rep./dép. des stocks en-cours et produits finis	993	2 106
Dot./amt. charges d'exploit. à répartir	-32	-32
Rep./provisions d'exploitation	5 416	2 391
Rep./dép. des créances (actif circulant)	16	609
Total Dotations et reprises amort. & prov. d'exploitation	-9 427	-13 163

4.3 Résultat financier

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Charges d'intérêts sur emprunt	-4 722	-3 578
Autres charges financières	29	347
Revenus actifs financiers	344	107
Autres produits financiers	37	33
Total Résultat financier	-4 312	-3 091

4.4 Résultat exceptionnel

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Produits exceptionnels sur operation de gestion	1 671	374
Charges exceptionnelles sur operation de gestion	-2 104	-2 797
Résultat de cession, mises au rebut d'éléments d'actifs	7	-219
Autres charges exceptionnelles (1)	-7 470	447
Total Résultat exceptionnel	-7 896	-2 195

- (1) Les autres charges exceptionnelles intègrent le résultat du programme Village des athlètes compte tenu de ses caractéristiques atypiques et de la décision, en 2023, de reconvertir une partie des bâtiments initialement destinés à des bureaux en logements.

4.5 Impôts sur les bénéfices / ventilation impôt exigible / différé

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Impôt exigible	-6 161	-9 196
Impôt différé	2 982	1 040
Total à la clôture	-3 180	-8 156

4.6 Preuve d'impôt consolidée

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat net de l'ensemble consolidé	8 378	22 867
Charge d'impôts sur les bénéfices	3 180	8 156
Résultat consolidé avant impôts	11 558	31 023
Taux d'impôt normal	25,825%	25,825%
Charge d'impôt théorique	-2 985	-8 012
Différences fiscales permanentes	-421	-421
Amortissement des écarts d'acquisition	-12	-28
QP dividendes 1%	-6	-31
Abattement pour contribution sociale 3.3% et base à 25%	25	25
Avoirs fiscaux et crédits d'impôts	176	277
Report variable		
Autres	43	33
Charge / profit d'impôt comptabilisé	-3 180	-8 156
Taux effectif d'impôt	27,512%	26,290%

4.7 Passage du résultat social au résultat consolidé

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat social	51 147	46 364
<u>Retraitements</u>		
Provisions diverses	-1 560	-1 000
Dividendes intra-groupe	-37 327	-28 001
Variation impôts différés	2 982	1 040
Impact Méthode Avancement	-9 695	-2 248
Amortissement écart d'acquisition	-46	-108
Crédit Bail Immobilier	432	294
Location financière autres	54	50
Marges internes sur lots immobiliers	-634	-1 067
Neutralisation provisions internes	-12 582	7 956
Neutralisation opérations de restructuration interne	15 903	0
Amortissements et sorties écart évaluation	-39	6
Ecart évaluation	0	-271
Autres	-259	-154
Résultat consolidé	8 375	22 861
dont		
Groupe	8 378	22 867
Intérêts minoritaires	3	6

4.8 Information sectorielle

Depuis 2013, le groupe Pichet couvre 5 secteurs d'activités distincts :

- La promotion et les filiales immobilières, PROMOTION IMMOBILIERE
- Les activités d'administration de biens, ADMINISTRATION DE BIENS
- Les activités hôtelières, HOTELLERIE
- Les activités de foncière, FONCIERE
- L'activité viticole, LES CARMES HAUT BRION

Les secteurs d'activités significatifs se présentent comme suit :

En K€	Promotion immobilière	Administr. de biens	Hotellerie	Foncière	Carmes Haut Brion avec retraitement crédit bail	Corporate et Activité inter-paliers (1)	TOTAL
Chiffre d'affaires	465 603	31 925	59 215	20 582	9 628	-21 489	565 464
EBITDA	14 362	3 500	1 398	19 225	5 023	66	43 574

(1) L'activité inter-palier comporte principalement les loyers de l'activité Foncière vers les autres pôles et les ventes du pôle Promotion aux autres branches d'activité.

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 21 173

	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Résultat par action (part du Groupe)	396 euros	1077 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 2023 au 31 décembre 2023 (sociétés consolidées par intégration globale uniquement), contre 1 311 personnes également en 2022.

Effectifs moyens	31 décembre 2023	31 décembre 2022
Cadres	641	630
ETAM (*)	594	599
Apprentis/stagiaires	76	82
Total	1 311	1 311

(*) ETAM : Employé Technicien Agent de maîtrise

5.2 Engagements de loyer crédit-bail par maturité

<i>en K€</i>	31 décembre 2023	31 décembre 2022
A moins d'un an	1 313	1 515
De 1 à 5 ans	6 522	5 113
Au-delà de 5 ans	7 350	10 615
Total des loyers à payer (1)	15 186	17 242

(1) Loyers relatifs à des immobilisations corporelles

5.3 Engagements hors bilan

❖ Engagements donnés

- Hypothèques ou promesses d'hypothèques 986 417 milliers d'euros
- Nantissements Parts Sociales 24 741 milliers d'euros
- Caution du Groupe PICHET envers les organismes financiers 509 264 milliers d'euros
- Cautions du Groupe PICHET envers les autres organismes 54 411 milliers d'euros

❖ Engagements reçus

- Garantie d'achèvement 250 177 milliers d'euros
- Cautions bancaires reçues 44 604 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 : 2%
 - Le taux d'actualisation est de : 1.50%
 - Taxe d'assurance : 9%
 - Taux de charges sociales : 43%
 - V.A.P. des engagements à la clôture : 127 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 2023, les honoraires des commissaires aux comptes :

- pour leur mission légale se sont élevés à 626 milliers d'euros répartis pour :
 - le Cabinet Mazars à hauteur de 442 milliers d'euros,

- le Cabinet La Compagnie Fiduciaire à hauteur de 184 milliers d'euros,
- pour les services autres que la certification des comptes à hauteur de 17.8 milliers d'euros respectivement pour :
 - le Cabinet Mazars à hauteur de 13.2 milliers d'euros,
 - le Cabinet La Compagnie Fiduciaire à hauteur de 4.6 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 à la clôture

❖ Acquisition cabinet DODIM

En élément post clôture, nous noterons l'acquisition en date du 30/01/2024 de 100% des parts sociales de la SAS Dodim. La société est propriétaire du fonds de commerce de gestion, location et transaction de biens immobiliers et syndics de copropriété exploité à Paris (75014), 116 avenue du Général Leclerc.

❖ 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 vient d'être condamné à une amende de 170 000€.

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

L'exercice 2024, comme l'exercice 2023, s'inscrit dans une phase d'ajustement des paramètres du marché du logement caractérisée notamment par l'augmentation de la part des ventes en blocs auprès d'investisseurs institutionnels

Les mesures d'économies budgétaires particulièrement rigoureuses et adaptées au contexte économique sont renforcées.

Pour l'exploitation Hôtelière, 13 établissements supplémentaires sont projetés en exploitation à horizon 2027.

La Foncière Patrimoniale poursuit l'intégration progressive à son patrimoine d'actifs majeurs (principalement destinés à de l'exploitation hôtelière et des surfaces commerciales) et la politique d'arbitrage de son portefeuille

Au sein du domaine des Carmes Haut-Brion se finalise l'intégration du Château d'Alix (33) acquis en 2022 et s'opère des investissements pour optimiser la gestion des aléas climatiques et renforcer sa valorisation patrimoniale.

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 314 entités suivantes.

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

- IG = Intégration Globale
- IP = Intégration proportionnelle

	31 décembre 2023			31 décembre 2022		
	France	Etranger	Total	France	Etranger	Total
Sociétés contrôlées :						
Début de période	374		374	396		396
Nouvelles sociétés consolidées	6		6	44		44
Sociétés absorbées	-66			-65		
Sociétés sorties du périmètre	0			-1		
Fin de période	314		314	374		374
Total début de période	374		374	396		396
Total fin de période	314		314	374		374

	Ouverture - Méthode intégration	Taux d'intégration	Clôture - Méthode intégration	Taux d'intégration
1ERE AVENUE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
BORDEAUX - 204 Cours du Medoc	Proportionnelle	50,00%	Proportionnelle	50,00%
3 RUE DES SAUSSAIES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
4 RUE PASCAL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
L'ATELIER DE L'IMMOBILIER	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI ABADIE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI JARDINS D'ABEL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
68-70 AVENUE DE CANEJAN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ARBOR&CENS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
L'ADRESSE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
AFFINITY	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
AVENUE GIRAUD	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LE PATIO D'AINARA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
7 AVENUE JULES FERRY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
Avenue Kennedy	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LE DOMAINE DES ALBIZIAS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV LES ALLEES DU LAC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV ACADEMIALES LE HAVRE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI ALMA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ALTO PIANO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
BORDEAUX ALBERT 1er	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI ALIZE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES ALLEES DU MEDOC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COURS AMERANI	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
8 AVENUE MERLEAU PONTY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI ANTCHOENIA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES ALLEES DE PEREIRE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
136 AVENUE AQUITAINE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ARBOREA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC ARCA-GARE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV LES ARDILLOS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
L'AVENUE D'ARGENTEUIL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES JARDINS DE L'ARS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES JARDINS D'ARTEMIS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ALL SUITES APPART	Globale	100,00%	Globale	100,00%
L'AVANT SEINE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SAS ASAH HOTELLERIE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ASTRAL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
RESIDENCE ATHENA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LUCIE AUBRAC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
40 AVENUE AUGUSTE DUMONT	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE DOMAINE D'AURAY	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI L'AVANT PREMIERE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
188 - 190 AVENUE DU MEDOC	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
141 AVENUE DE L'YSER	Globale	100,00%	Globale	100,00%
BARBUSSE-ARAGON	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LE BELVEDERE	Globale	100,00%	Globale	100,00%

LES TERRASSES DE BEL AIR	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
BISSY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
BALLERINA 2	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
BON AIR	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES TERRASSES DU BOCAGE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI LES ALLEES DE BOETIE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE CLOS BOURDIEU	Globale	100,00%	Globale	100,00%
BEZONS LA PAIX	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI BRUYERE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI BRITANEA	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
BONDY TERRASSES DU CANAL	Proportionnelle	49,90%	Proportionnelle	49,90%
BOBIGNY ZANA PICASSO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COLOMBUS LOT 25	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COLOMBUS LOT26	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COLOMBUS LOT27	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COLOMBUS LOT28	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COLOMBUS LOT29	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COLOMBUS LOT 31	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI CAMELIA AQUITAINE 2	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI CAMELIA AQUITAINE 3	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LE CARRE DES ARTS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV LES JARDINS DE CAPEYRON	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES JARDINS DE CASSIOPEE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI AVENUE DE CANEJAN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CAMELIA AQUITAINE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ADVENTO	Proportionnelle	25,00%	Proportionnelle	25,00%
SCI CARRELETS DE CENON	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LE DOMAINE DE CASTERA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV CHELLES AULNOY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CARRE BRIAND	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE CABESTAN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CŒUR BOISE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CLOS DES ANTONINS	Proportionnelle	49,00%	Proportionnelle	49,00%
LE CLOS DE BRUYERE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CHEMIN DES LAPINS SUD	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE CLOS DES VIGNES	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
LE CERCLE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CONVERGENCE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CHÂTEAU LES CARMES HAUT BRION	Globale	100,00%	Globale	100,00%
VILLA LES CHENES	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
CHESSY A6 A12	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CHOISY LE ROI ZAC DU PORT LOT B6	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LA CASTELLA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COLOMBES LA MARINE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE CLOS DES LYS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
80 CHEMIN DES MOINES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES LUMIERES DE CAMPONAC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SAS CHATEAUNEUF	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE CLOS LE NOTRE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COLOMBUS LOT 26 BIS	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%

CORBEIL SAINT JEAN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI CONFLUENCE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI LE PATIO DES COTONNIERS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COURREJEAN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COTE D'ORMOY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI CAPCOM	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CENTRAL PARK	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
CHEMIN DE PEPINIERE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CORNER SIDE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CARRE SAINT JEAN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CARRE SULLY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
COULEUR TCHANQUEES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CLICHY URBAN OSMOSE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI CŒUR VERT	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI CYRANO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV COULEUR CEZANNE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
DAMMARIE JAURES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE DOMAINE DE BONNARCHE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI 53 COURS DESBIEY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES JARDINS DU DELTA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
DE GAULLE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
DUNEA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE DOMAINE DE L'ORME	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI DU PORT	Globale	100,00%	Globale	100,00%
DRAGUIGNAN AUBANEL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV DOMAINE SAINT GERMAIN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LE DOMAINE DES DUNES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
DOMAINE DU VAL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ETAMPES 19 RUE REVERSELEUX	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ECRIN BOISE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SARL ECOTECH	Globale	100,00%	Globale	100,00%
L'ECRIN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI EDELVEIS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES ALLEES D'ELIS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES JARDINS D'ELISE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
EMERGENCE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
VILLAS EUROPA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ETUDES ET REALISATIONS LE BAIL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
NOUVELLE ERE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC ESP. COM. LES OCEANIDES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES ESPALUNS	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI EUROPI	Globale	100,00%	Globale	100,00%
EVRY TIME	Globale	100,00%	Globale	100,00%
EVRY TETRIS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI EXISTEN'CIEL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI ST EXUPERY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES FRANGES III QUATTRO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LE FAUBOURG ST ANTOINE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
FAUBOURG 30 B	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC FOSSE BOUGET	Globale	100,00%	Globale	100,00%

FIL'NATURE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
FINANCIERE PICHET	Globale	100,00%	Globale	100,00%
FLAUBERT	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI DES FLEURS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES JARDINS DE FLORE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
FRERES LUMIERES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
FOCH ARENE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI CARRE FOCH	Globale	100,00%	Globale	100,00%
FONCIERE PICHET	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI FREPAT	Proportionnelle	50,00%	Proportionnelle	50,00%
SCI DES FRAIGNES	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
FREYCINET	Globale	100,00%	Globale	100,00%
IMMOBILIERE DE LA FERTE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES JARDINS DE FONTANES	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCCV FELIX FAURE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTALLIES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI HOTEL PALAIS GALIEN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GAUTHIER DE LILLE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
GESTSACLAY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTBEZONS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTCHARTRONS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GRAND LARGE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
GESTDUNKERQUE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SARL IMMOFAC GESTFAC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTLAC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SARL GESTNAVAL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTOCEANIDES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTPARKWAY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTOTEICH	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTORLY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SARL GESTFAC (NEWGEST)	Globale	100,00%	Globale	100,00%
EURL 81 COURS DU MEDOC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTLEGRAND	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTLEHAVRE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTLOR	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTLEROI	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTNEJAN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTNEON	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTAULNOY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTPESSAC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PROMOTION PICHET	Globale	100,00%	Globale	100,00%
34 RUE GRAVELOTTE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI GREEN'ART	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GREEN VALLEY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTSAINTEX	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SARL PICHET IMMOBILIER SERVICES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI GUSTAVE EIFFEL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GREEN VILLAGE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTHOCHARTRES	0	0,00%	Globale	100,00%
GESTCOLOMBES	Globale	100,00%	Globale	100,00%

GESTANJOU	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTHOCARMES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTHOLOMALO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTHOPIANO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GESTHOJO	0	0,00%	Globale	100,00%
GESTPAPATO	0	0,00%	Globale	100,00%
GESTSERRIS	0	0,00%	Globale	100,00%
SCI DU PONT DES HALLES RUNGIS	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI VILL'HARMONIA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES HANGARS DE CAUDERAN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
HEMERA	Proportionnelle	49,00%	Proportionnelle	49,00%
HAMEAU DE LUCE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC IBAI ALDE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE PATIO D'ICARE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
4 RUE DE L'INDUSTRIE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
ILOT 2	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ILOT 4 MERIGNAC SCI	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
IMAGIN'AIR	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI IMMO BUREAUX	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI IMMO COM	Globale	100,00%	Globale	100,00%
IMMOLOG	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI IMMO TOURISME	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES ALLEES INDIGO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE SAINT DENIS	Proportionnelle	25,50%	Proportionnelle	25,50%
SCI VILLA ITSASOA	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI JABRUN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES TERRASSES DE JADE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI DOMAINE DE JASMIN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI JARDINS DES MILLESIMES	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCCV JARDINS FLEURY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE JARDIN DE MAJORELLE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES JARDINS DE MIVILLE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES JARDINS DE MONTESQUIEU	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI JEAN NENEY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
JUVISY 7 RUE NOUVELLE	Proportionnelle	49,00%	Proportionnelle	49,00%
SCI LABRO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES BERGES DE LAIGA	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
L'AMARINE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI DE LA LANDE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI GEORGES LASSERRE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LAURIERS	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
LES CHEMINS D'ARGUIN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI L'EDELWEISS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES VOILES DU LEMAN	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
LES FLORALYS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LORMONT HERMITAGE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE HAVRE FRISSARD	Globale	100,00%	Globale	100,00%
L'HORIZON	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI DES LICES	Globale	100,00%	Globale	100,00%

LES IMPERIALES DE LA MARNE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
LINK	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LORMONT LISSANDRE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV EDEN LORATEGIA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES PATIOS DE LASTRADE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LORMONT QUAI DUPEYRON	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LOREDEN REIMS CORMONTREUIL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
L'ARCHIPEL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES LUMIERES D'ARCACHON	Globale	100,00%	Globale	100,00%
BORDEAUX - 62 Rue LUCIEN FAURE	Proportionnelle	50,00%	Proportionnelle	50,00%
LOREDEN VALENCIENNES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CARRE LOUVOIS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LYSEA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES JARDINS DES LYS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV RESIDENCE FRANCOIS MAURIAC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
MALO DUNKERQUE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI MARJOLAINE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI MARAIS SALANTS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES ALLEES MARINES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC LE PATIO DE MAURIAC	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
MARCELIN BERTHELOT	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
MARTIGUES CROIX SAINTE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI AYMERIC DU MEDOC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES MERIDIANS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
MENNECY-REPUBLIQUE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI MESTADE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC MULHOUSE CANAL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV LE CARRE DES MINIMES	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
511 MISTRAL	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
MONTJANY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
MARAIS ACHERE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
NANTERRE KOMAROV	Globale	100,00%	Globale	100,00%
NATUR'L	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI TERRASSES NATUREA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
NOUE CAILLET	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE NEON	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES ALLEES DE NEREIDES	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
RUE DE NEZER	Globale	100,00%	Globale	100,00%
NOVEA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
NOISY LE GRANDD ZAC MAILLE B4	Globale	100,00%	Globale	100,00%
NOVALIS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI NOUVELLES RIVES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
NATUREA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES OCEANIDES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
RESIDENCE ODYSSEE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
L'Ô DES LYS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LE PATIO DE L'ORANGERIE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
7 RUE DE L'ORMEAU	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI LES JARDINS D'ORION	Globale	100,00%	Globale	100,00%

ORVEA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
46 AVENUE DE LA MARNE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV BOUILLIBAYE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC BEL SITO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI CLICHY ANATOLE FRANCE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CHARTRES POLE GARE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV CAMILLE PELLETAN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
DOCK 28	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV DRAGUIGNAN SAINTE BARBE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV ENTRE DEUX BOIS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV L'ESTACADE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV DES FRENES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV CHEVRY - LES GOLETTES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV LES LUMIERES DE L'ESCAUT	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV MAX JACOB	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCCV NEWTON	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PLAISIR-MANSART	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ALLEE DES PLATANES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC PARIS REGNAULT	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC LE ROSAIS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV TRIEL 87-89	0	0,00%	Globale	100,00%
SCCV VENDANGE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC ARAUCARIA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
BENJOIN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
BERBERIS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CAROUBIER	Globale	100,00%	Globale	100,00%
CEP APC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SORBIER	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SOPHORA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC PALO SANTO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC PAULOWNIA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC BENJOIN AQ	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC BIGARADIER ARA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC CARYER ALP	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC CARYER AQ	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC CARYER IDF	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC CEP HF	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC CEP PACA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI DU PARC D'ACTIVITE DU PAYS DE BUCH	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES ALLEES DU PARC-PESSAC	Globale	100,00%	Globale	100,00%
BOULEVARD DE LA PAIX	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI PALAISEAU AVENUE DES ALLIES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PANORAMIK	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SAS PAPATO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI PARKWAY	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PARMENTIER BON AVENIR	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI PATBEN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PRE DE CLAYE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI PADI	Globale	100,00%	Globale	100,00%

SCCV LE PATIO DU MIDI	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PEUGE1	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PEUGE2	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PEPINIERE LOT F	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI PERSPECTIVES OCEANES	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCCV 109 BOULEVARD DE LA PLAGE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PISCINE SAINTE-CROIX	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SNC PIESSEC	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
PATRIMOINE IMMO SERVICES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LE DOMAINE DES PLATANES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PLENITUDE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PARVIS DES LUMIERES SAS	0	0,00%	Globale	100,00%
PRIMA NOVA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES ALLEES DU PONTET	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PATIO NOVA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LE CLOS DES POETES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES TERRASSES DE LA POINTE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
PALAISEAU POLYTECHNIQUE C.2.2.	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES TERRASSES DU PONANT	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
PICHET ASSURANCE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES TERRASSES DU PARC	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI LE DOMAINE DE LA PRESQU'ILE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
RESIDENCE PRIMADERA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
PRELUDE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SARL PROMOBAT	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LE CARRE PRADAS	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
LES ALLEES DE PLAISANCE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI PERSPECTIVE PYRENE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
LOT D NOUVEAU QUARTIER SAINT ROCH	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LE QUARTET	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
RABA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES ALLEES DE RAVEL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
RESIDENCE DU BOSQUET	Globale	100,00%	Globale	100,00%
RESIDENCE CENTRAL GARDEN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
GRADIGNAN ROUTE DE CANEJAN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SNC RUE DE CLAYE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
RUE DUPIN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI HAMEAU DE LA REINE BLANCHE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
LA ROCHETTE HONORE DAUMIER	Globale	100,00%	Globale	100,00%
RIVES MARINES	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
48-50 RUE DES MINES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
RIVES DE L'OURCQ C6C7	Globale	100,00%	Globale	100,00%
RESIDENCE PEREIRE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
RUE DE SARTRUVILLE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
REALISATION ILE SAINT DENIS	Proportionnelle	50,10%	Proportionnelle	50,10%
GIE PICHET	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SARL SANTA DIANA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SARL SANTA ALICIA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SARL SANTA ANGELA	Globale	100,00%	Globale	100,00%

SERRIS BOURG SA 3	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI RESIDENCE SEQUOIA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SERRES CARADOC	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SOLAFIM	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SAINT LIEVIN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SARTROUVILLE 131 MAURICE BERTEAUX	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI SORELHIA	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI DOMAINE DES SOURCES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI IMMO HÔTEL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SAINT GEORGES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
STYL'HOME	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES ALLEES STELLA	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
STYLEA	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
VILLA SYLVA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI SYMPHONIE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
ILOT TAUZIN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES TERRASSES CAUCHOISES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES TERRASSES DE CORDOUAN	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
TERRA NOVA	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI LES TESTERINES	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES TERRASSES DE GARONNE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
TERRAIN HILLOT	Globale	100,00%	Globale	100,00%
LES RIVES DE THOUARE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI TILIA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES JARDINS DE TIVOLI	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI TCHANQUEE BRION PEUPLIERS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SARL TREYERAN	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI TREVILLE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
TROSY	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
LES TERRASSES SAINT NICOLAS	Globale	100,00%	Globale	100,00%
TERRA VERDE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI ULISSE (SCI PENICAUD)	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SASU ULYSSE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
URBAN'ART	Globale	100,00%	Globale	100,00%
URBA NEO	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI DOMAINE D'USSINI	Globale	100,00%	Globale	100,00%
VILLA 56	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCCV LE CARRE VAUBAN	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
VILLA BRUNOY	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
SCI VILLA CASTELLIA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
VILLA CHATEL	Globale	100,00%	Globale	100,00%
VILLA COMTESSA	Globale	100,00%	Globale	100,00%
VERNEDE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
VILLA FORMOSE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
VILLENEUVE SAINT GEORGE	Globale	100,00%	Globale	100,00%
VILLEJUIF BIZET	Globale	100,00%	Globale	100,00%
SCI LES ALLEES DE VIGNY	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
VILLEJUIF 105	Globale	100,00%	Globale	100,00%
VILLAS DE JADE	Globale	100,00%	Globale	100,00%

LES VOILES DE LA ROCHELLE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
LA VILLA ROSIERE	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
VILLA SERENA	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%
VILLA SEDERONI	Globale	100,00%	Globale	100,00%
VILLA VICTOR LOUIS	Globale	100,00%	Non intégrée	0,00%