

FONCIERE PICHET

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

**DECISIONS DE L'ASSOCIEE UNIQUE
DU 31 MARS 2026**

**DECISION D'AFFECTATION DU RESULTAT
de l'exercice clos le 31 décembre 2025**

DEUXIEME DECISION

L'associée unique décide d'affecter le **bénéfice** de l'exercice clos le **31 décembre 2025** s'élevant à **1.223.985,29 euros** de la manière suivante :

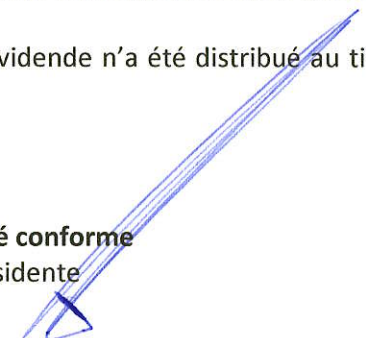
Bénéfice de l'exercice : **1.223.985,29 euros**

Lequel est affecté en totalité au compte "Autres Réserves".

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 12.652.712 euros.

Conformément à la loi, l'associée unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois derniers exercices clos de la société.

Certifié conforme
La Présidente



Etats financiers : Bilan - Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles :				
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets (...), droits et valeurs similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	3 150	0	3 150	0
Immobilisations corporelles :				
Terrains	218 432	0	218 432	0
Constructions	367 318	6 124	361 194	0
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	383 745	15 226	368 518	4 258
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
Immobilisations financières (1) :				
Participations	6 362 316	2 534 594	3 827 722	3 825 222
Créances rattachées à des participations	0	0	0	0
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	0	0	0	0
Prêts	0	0	0	0
Autres immobilisations financières	4 427	0	4 427	4 427
TOTAL de l'actif immobilisé (III)	7 339 387	2 555 944	4 783 442	3 833 907
(1) Dont à moins d'un an			0	
Stocks et en-cours :				
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	0	0	0	0
Produits finis	0	0	0	0
Marchandises	0	0	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	167 569
Créances (2) :				
Créances clients et comptes rattachés	1 646 610	0	1 646 610	1 037 666
Autres créances	82 618 014	0	82 618 014	72 084 716
Charges constatées d'avance	12 509	0	12 509	10 230
Capital souscrit appelé, non versé	0	0	0	0
Valeurs mobilières de placement :				
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	0	0	0	0
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	101 122	0	101 122	1 225
TOTAL de l'actif circulant (IV)	84 378 255	0	84 378 255	73 301 406
Frais d'émission des emprunts (V)	0		0	0
Primes de remboursement des emprunts (VI)	0		0	0
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)	0		0	0
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	91 717 641	2 555 944	89 161 697	77 135 312
(2) Dont à moins d'un an :	84 281 559			

Etats financiers : Bilan - Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital [dont versé...]	160 102	160 102
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 507 201	4 507 201
Ecart de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
Réserves :		
Réserve légale	16 010	16 010
Réserves statutaires ou contractuelles	0	0
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	6 745 413	2 073 412
Report à nouveau	0	4 220 863
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	1 223 985	451 138
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	60 123	60 123
TOTAL des capitaux propres (I)	12 712 835	11 488 850
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
TOTAL des provisions (II)	0	0
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 524 855	363 260
Emprunts et dettes financières diverses (2)	70 672 584	64 737 431
Instruments financiers à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 619 580	140 060
Dettes fiscales et sociales	565 001	362 318
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	66 843	43 394
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL des dettes (1) (III)	76 448 862	65 646 463
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0	0
TOTAL GENERAL DU PASSIF	89 161 697	77 135 312
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	68 753 479	59 851 504
(2) Dont emprunts participatifs		

Etats financiers : Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N	Exercice N-1
	Total	Total
Produits d'exploitation :		
Ventes de marchandises	0	0
Production vendue	4 757 387	3 384 932
Montant net du chiffre d'affaires	4 757 387	3 384 932
Production stockée	0	0
Production immobilisée	0	0
Subventions	0	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	0	23 867
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	0
Autres produits	3 915	1 063
Total des produits d'exploitation (I)	4 761 302	3 409 862
Charges d'exploitation :		
Achats de marchandises	0	0
Variation de stock (achats de marchandises)	0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Variation de stock (achats de matières premières)	0	0
Autres achats et charges externes (1)	4 461 966	2 615 043
Impôts, taxes et versements assimilés	15 401	16 313
Salaires	603 237	546 889
Cotisations sociales	268 418	232 041
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux amortissements	18 599	2 337
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	0	0
Dotation aux provisions	0	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	0	0
Autres charges	3 933	650
Total des charges d'exploitation (II)	5 371 554	3 413 272
Résultat d'exploitation (I - II)	-610 252	-3 411
Quote part de résultat sur opérations faites en commun :		
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	2 157 384	1 803 877
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	104 796	431 841
Produits financiers :		
Produits financiers de participations	0	0
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	0	0
Autres intérêts et produits assimilés (2)	1 737 825	1 684 578
Reprises sur dépréciations et provisions	155 400	0
Différences positives de change	0	0
Produits des cessions d'immobilisations financières	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0
Total des produits financiers (V)	1 893 225	1 684 578
Charges financières :		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	0	0
Intérêts et charges assimilées (3)	1 756 598	1 888 417
Différences négatives de change	0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0
Total des charges financières (VI)	1 756 598	1 888 417
Résultat financier (V - VI)	136 627	-203 839
Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	1 578 963	1 164 786
Produits exceptionnels (VII)	0	0
Charges exceptionnelles (VIII)	0	201 510

Etats financiers : Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N	Exercice N-1
	Total	Total
Résultat exceptionnel (VII - VIII)	0	-201 510
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	354 978	512 138
Total des produits (I + III + V + VII)	8 811 912	6 898 316
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	7 587 926	6 447 178
Bénéfice ou perte	1 223 985	451 138

(1) Y compris :

Redevances de crédit bail mobilier	0	0
Redevances de crédit bail immobilier	0	0

(2) Dont produits concernant les entreprises liées	1 744 930	1 634 669
(3) Dont intérêts concernant les entreprises liées	1 384 576	1 374 811

ANNEXES AUX COMPTES ANNUELS

FONCIERE PICHET

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total est 89 161 697 € et le résultat s'élève à 1 223 985 €.

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Présentation de la Société

Activité de l'entreprise

La société a pour principale activité d'assister ses filiales dans leurs activités de location de bureaux, de logements et de commerces.

Lieu d'exploitation de l'activité de l'entreprise

Les lieux d'exploitation sont les suivants :

VILLE	ADRESSE	SIRET
PESSAC	20 Av de Canteranne 33600 PESSAC	49326976500019

Règles et méthodes comptables

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

- Aux dispositions des articles L. 123-12 à L. 123-28 du Code de commerce ;
- Aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France ;
- Aux dispositions du Plan Comptable Général dans sa version issue du règlement de l'Autorité des normes comptables n° 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers, homologué par arrêté du 30 décembre 2023 et applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

Ce règlement vise notamment à moderniser et clarifier la présentation des états financiers, en particulier par la redéfinition du résultat exceptionnel, la suppression de la technique des transferts de charges, ainsi qu'une modernisation des modèles d'états financiers et des informations en annexe.

Les méthodes comptables appliquées sont cohérentes avec celles de l'exercice précédent, sous réserve des changements résultant de l'entrée en vigueur de ce nouveau référentiel.

Ce changement de méthode comptable au 1er janvier 2025 est sans application rétroactive.

L'application du nouveau Plan Comptable Général n'a pas eu d'impact significatif sur la présentation ni sur l'évaluation des comptes de l'exercice. Les principaux impacts chiffrés sont présentés dans une annexe dédiée, le cas échéant.

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

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

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

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

Les comptes annuels de la société sont présentés en euros.

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Immobilisations corporelles

Les éléments corporels sont évalués :

- à leur coût d'acquisition, qui correspond au prix d'achat majoré des frais accessoires (biens acquis à titre onéreux)
- à leur coût de production (biens produits),
- à leur valeur vénale (biens acquis à titre gratuit).

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaire, en fonction de leur durée d'usage :

Logiciels	Linéaire	1 à 5 ans
Matériel et outillage	Linéaire	8 ans
Installations et agencements	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de transport	Linéaire	1 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	3 à 10 ans

Participations et autres titres immobilisés

Les titres de participation ainsi que les autres titres immobilisés ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, hors frais d'acquisition.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur d'acquisition.

La valeur d'utilité a été calculée selon la méthode indiquée ci-dessous :

- Activité Foncière =
évaluée selon la méthode de l'Actif Net Réévalué (ANR).

Valeurs mobilières de placement

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

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

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

Créances et dettes

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur

d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les créances sont dépréciées par voie de provision afin de tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles sont susceptibles de donner lieu.

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

Stocks

Néant.

Provisions pour risques et charges

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

Chiffres d'affaires

Le chiffre d'affaires est régi par des conventions entre les sociétés filiales et la SAS Foncière Pichet, ainsi que par les baux signés avec les locataires concernant la location de bureaux. Il est appréhendé selon les normes du PCG

Convention d'intégration fiscale

Une convention d'intégration fiscale a été signée entre la SAS FINANCIERE PICHET et ses filiales, dans le cadre du régime de l'intégration fiscale des groupes de sociétés prévu aux articles 223A et suivant du code général des impôts.

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

Transactions avec les parties liées

Au cours de l'exercice, la société n'a pas identifié de transactions significatives conclues avec des parties liées à des conditions autres que celles du marché.

En conséquences, aucune information complémentaire n'est donnée à ce titre dans la présente annexe.

Faits caractéristiques

Nouveau siège parisien 7-15 rue Gerda Taro Paris 13

Le crédit-bail immobilier portant sur l'immeuble de bureaux a commencé le 30 juin 2025.

Les équipes présentes sur les immeubles de 3 Rue des Saussaies et 40 Avenue Augustin Dumont ont intégrées le nouveau siège social le 01 août 2025.

Immeuble à destination commerciale orientée vers les activités sportives et de restauration sis Zac de l'Arc Sportif à Colombes

L'immeuble a été livré par la société Colombus Lot 25, filiale de la SAS Foncière Pichet le 04 juin 2025.

Il est exploité depuis cette date via des locataires externes au Groupe.

Immeuble de bureaux à Meyreuil (13)

L'immeuble de bureaux a été livré par la société Immo bureaux, filiale de la SAS Foncière Pichet le 10 juin 2025.

All Suites Hostel Bassin d'Arcachon - Dune du Pilat

L'hôtel All Suites Hostel Bassin d'Arcachon a été livré par la société Papato, filiale de la SAS Foncière Pichet le 10 juillet 2025.

Cette résidence hôtelière est exploitée, depuis le 10 juillet 2025 par la société GESTHOPAPATO, filiale de l'activité Hôtellerie du Groupe Pichet.

All Suites Appart Hôtel Paris Pleyel – L'île Saint Denis

L'hôtel All Suites Appart hôtel Paris Pleyel a été livré par la société Foncière d'investissement Ile Saint Denis le 06 juin 2025.

Cette résidence hôtelière 3* est exploitée, depuis le 06 juin 2025 par la société GESTHOJO, filiale de l'activité Hôtellerie du Groupe Pichet.

Le financement de l'acquisition de cet immeuble a été obtenu fin novembre 2025.

La société a signé un protocole de participation financière, avec la société GESTHOJO le 30 septembre 2025.

Ce dernier a pour but de définir les modalités de la participation financière au titre de l'acquisition de l'armement de l'établissement hôtelier exploité par la société GESTHOJO.

Ce protocole d'un montant hors taxes de 899 250 euros s'étale sur la durée du bail, soit 12 ans.

Les deux autres immeubles, la Base Nautique et la cité des Arts Urbains seront livrés fin juin 2026.

Changements de méthode

Au cours de l'exercice, aucun changement de méthode n'est intervenu ; par conséquent les exercices sont comparables sans retraitement; hormis l'application de l'ANC 2022-06 (impacts présentés dans la note "Modernisation des états financiers")

Evènements post clôture

La société relève que le conflit au Moyen Orient n'a pas d'impact direct sur les comptes.