

FINANCIERE PICHET

Société par actions simplifiée au capital de 500.950.770 euros
Siège social : 7-15 rue Gerda Taro – 75013 PARIS
501 418 495 RCS PARIS

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 31 MARS 2026

**RAPPORT SUR LA GESTION DU GROUPE
DURANT L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025**

Chers Associés,

Nous avons l'honneur de vous présenter le rapport de gestion du Groupe au titre de **l'exercice clos le 31 décembre 2025**.

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 2025.

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%.
- L'OUSTAL, taux d'intégration 50%
- CHAMBERY VETROTEX, taux d'intégration 50%

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 au 31 décembre 2025 comprend **269** sociétés (hors FINANCIERE PICHET).

Ce périmètre tient compte notamment des évolutions suivantes :

- Les 7 sociétés entrées en 2025 dans le périmètre de consolidation, via la création de nouvelles sociétés ;
- L'absorption par transmission universelle de patrimoine de 30 entités et par fusion simplifiée d'une entité ;
- La liquidation de 21 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	Foncière	Administr. de biens	Hotellerie	Carmes Haut Brion	Corpo et Act. Inter-paliers	TOTAL
Chiffre d'affaires	444 085	31 098	35 109	77 775	10 901	-23 030	575 939
EBITDA	15 557	3 699	415	22 963	5 682	1 962	50 278

(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**

Le marché de l'immobilier neuf affiche en 2025 un nouveau recul estimé à 11% versus 2024 avec moins de 50.000 logements vendus. Sur ce marché, le nombre de logements réservés par les investisseurs a été deux fois moindre qu'en 2024 et six fois moindre qu'en 2019. Ce chiffre illustre le désengagement massif de l'investissement locatif depuis l'abrogation du dispositif Pinel (fin 2024).

La demande, pourtant significative, de logements en France reste très partiellement servie en raison de la faiblesse persistante des attributions de permis de construire au plus bas depuis 1992.

Dans ce contexte défavorable, les réservations nettes enregistrées par le groupe ne diminuent en volume que de 3,9%. La baisse des réservations en diffus est compensée en quasi-totalité par la hausse des réservations en blocs.

❖ **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**

Sur l'exercice, 2 établissements de résidence étudiante ont été ouverts :

- Gestlib - Résidence Etudiante située à Talence
- Gestbell – Résidence Etudiante située à Metz

❖ **Réduction de capital**

Au 23 Juin 2025, la société Financière Pichet a procédé à une nouvelle réduction de capital pour un montant de 1 242 594 € correspondant uniquement à une annulation d'actions.

Exposé sur les résultats économiques et financiers du groupe consolidé

	2025 (en K€)	2024 (en K€)
Chiffre d'affaires HT	575.939	625.039
Autres produits d'exploitation	36.232	- 2.809
Charges d'exploitation	- 588.393	- 592.676
Résultat d'exploitation	23.778	29.554
Résultat financier	- 10.777	- 8.029
Résultat courant avant impôt	21.525	21.525
Résultat exceptionnel	- 3.796	- 10.973
Impôt sur les résultats et impôts différés	- 949	- 2.638
Résultat net de l'ensemble consolidé	8.048	7.840
Total du bilan	1.688.907	1.689.468

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 576 M€, un Ebitda de 50,3 M€ et un résultat net de 8,1 M€.

Le chiffre d'affaires consolidé est en diminution de 7,9%.

L'Ebitda est en baisse de 8,9% et s'établit à 8,8 % du chiffre d'affaires.

Le résultat avant impôt représente 1,7 % du chiffre d'affaires.

Les capitaux propres sont en hausse de 2,33% à 288,0 M€.

La trésorerie nette s'élève au 31/12/2025 à 131,2 M€.

L'activité de Promotion Immobilière affiche un chiffre d'affaires de 444 M€, en diminution de 53.9 M€.

En dépit d'un contexte immobilier général défavorable, les réservations nettes enregistrées par le Groupe ne diminuent en volume que de 3,9 %. La baisse de 28 % des réservations en diffus est compensée en quasi-totalité par la hausse de 18 % des réservations en blocs.

Le dynamisme de l'activité de développement se traduit par une hausse du portefeuille foncier de 3 % et une hausse desancements commerciaux de 24,8 % versus 2024.

Le stock de lots livrés non vendus se maintient à un niveau proche de zéro en conséquence d'une stratégie de mise en commercialisation adaptée

Dans cet environnement, le chiffre d'affaires à l'avancement et l'Ebitda s'affichent respectivement à 444,1 M€ et à 15,6 M€.

Le résultat avant impôt s'élève à 0,8 M€.

Il intègre les éléments exceptionnels suivants : une provision complémentaire pour perte à terminaison du programme « Village des Athlètes » pour 3,0 M€ (1,5 M€ en quote-part Groupe) et une perte de 2,9 M€ relative au projet Urban Osmose, lauréat d'une consultation IMGP2, suite à la renonciation par la commune de Clichy La Garenne à le voir se réaliser sur un terrain qui devait être cédé par ses soins.

L'activité d'Administration de biens poursuit sa croissance avec un chiffre d'affaires qui progresse de 33.7 M€ à 35.1 M€, soit +4,1 %. Cette croissance est principalement portée par la Transaction (+22,4 %) et le courtage d'assurance (+6,9 %).

Le portefeuille relatif au syndic de copropriété, à la gérance et à la location s'élève à 74 032 lots.

L'Ebitda et le résultat avant impôt s'élèvent respectivement à 3,7 M€ et 4,3 M€, soit 12,3 % du chiffre d'affaires.

S'agissant de **l'activité d'exploitation hôtelière**, un hôtel de 140 chambres sous la marque All Suites Hôtel a été inauguré en juin dans le quartier de Pleyel-Bords de Seine de l'Île-Saint-Denis (93).

En juillet, a été ouvert un hostel*2 de 78 chambres sous la marque All Suites à la Teste de Buch (33).

En juillet également, deux résidences étudiantes ont été mises en exploitation à Lormont (33) et à Angers (49) sous la marque All Suites Study pour respectivement 113 et 125 chambres gérées.

Les actions visant à renforcer la notoriété de la marque All Suites ont été poursuivies.

Le chiffre d'affaires des 28 établissements en exploitation est en croissance de 6,9 % par rapport à 2024. Il atteint 77,8 M€.

Le taux d'occupation global s'affiche à 75,6 %.

Le Revpar*3 global est stable.

L'Ebitdar *4 est en progression de 10,5 % à 24,6 M€.

La rentabilité normative de l'activité n'est pas encore atteinte compte tenu de la montée en puissance de l'hôtel Mondrian Bordeaux les Carmes***** (33) ayant généré une perte de 2,7 M€ (versus 4,6 M€ en 2024) pour sa deuxième année d'exploitation, de la nécessaire remise à neuf des établissements

les plus anciens, d'investissements en termes de systèmes d'information et du nombre important d'ouvertures récentes.

Le résultat avant impôt, en conséquence, affiche une perte conjoncturelle de 1,0 M€.

Les revenus locatifs de **l'activité de foncière patrimoniale** enregistrent une croissance de 14,9 % à 31,1 M€ en lien avec les investissements significatifs réalisés depuis 2022.

Les surfaces locatives gérées s'élèvent à plus de 160 000 m² et sont majoritairement occupées par des commerces et des établissements hôteliers.

Le niveau de l'Ebitda de l'activité Foncière s'élève à 23 M€.

Il intègre 1,3 M€ de produits de cession contre 6,1 M€ en 2024. Les principaux arbitrages sont reportés au premier semestre 2026.

Le résultat avant impôt s'affiche à 0,5 M€.

Il est également affecté conjoncturellement par la montée en puissance en termes de location externe de la moitié des 8 000 m² du nouveau siège parisien du Groupe, « Le Cercle », dans le 13ème arrondissement et la vacance temporaire relative aux anciens sièges (Rue des Saussaies et Malakoff).

Les équipes internes, désormais regroupées, occupent leurs nouveaux locaux depuis septembre.

La « Loan to value » des actifs en exploitation au 31 décembre 2025 s'élève à 43,3 %.

Le chiffre d'affaires de **l'activité viticole** s'élève à 10,9 M€.

Le domaine couvre actuellement 64 hectares.

Le secteur viticole français est toujours confronté à une crise caractérisée par une surproduction et une baisse des prix.

Le Château les Carmes Haut-Brion figure dans les quinze meilleurs vins pour son millésime 2023, dont les ventes constituent le chiffre d'affaires 2025. Il a été noté 97-99/100 par le Wine advocate et 98-99/100 par James Suckling.

Dans ce contexte, la baisse de prix de 32 % a été compensée par les volumes vendus en progression de 24 %.

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

	2025 (en K€)	2024 (en K€)	Variation 2025/2024 (en %)
Résultat net des entreprises intégrées	8.048	7.840	2,65
Résultat net de l'ensemble consolidé de l'exercice	8.048	7.840	2,65
Résultat net (par part groupe)	8.070	7.843	2,89
Résultat Groupe par action (en €)	383	371	3,23

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

	2025 (en K€)	2024 (en K€)	Variation 2025/2024 (en %)
Capitaux propres	288.028	281.462	+2,33
Endettement	633.944	541.230	+17,13
Trésorerie brute	134.542	118.714	+13,33

EFFECTIF DU GROUPE

Les effectifs moyens du Groupe Pichet s'établissent à 1.350 personnes en 2025 et sont globalement en diminution de 1.9% par rapport à 2024.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Aucun évènement postérieur significatif n'est intervenu postérieurement à la clôture

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Eu égard à l'article L 232-1 du Code de commerce, le Groupe n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DU GROUPE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Les performances 2025 du groupe Pichet, traduites par un chiffre d'affaires consolidé de 575,9 M€, un Ebitda de 50,3 M€ et un résultat avant impôt de 9 M€, démontrent sa résilience et la pertinence de sa stratégie de diversification.

Les arbitrages significatifs de la Foncière Patrimoniale planifiés en 2025 devraient être opérés en 2026.

Pour 2026, le chiffre d'affaires du Groupe devrait progresser de plus de 4,0 %, le taux d'Ebitda (hors produits de cession) devrait être proche de 9 % et le taux de résultat avant impôt devrait être supérieur à 3,0 %.

Le Groupe projette également une trésorerie nette stable

Le Groupe poursuit également ses ambitions environnementales, sociétales et sociales. La mise en œuvre de la CSRD confortera son engagement en matière de durabilité.

La poursuite et le renforcement de sa stratégie de diversification et de valorisation patrimoniale, sa transformation effective, l'agilité de sa gouvernance et la mobilisation de ses équipes sont les atouts majeurs du Groupe Pichet pour appréhender avec détermination tant 2026 que son avenir à moyen terme.

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.

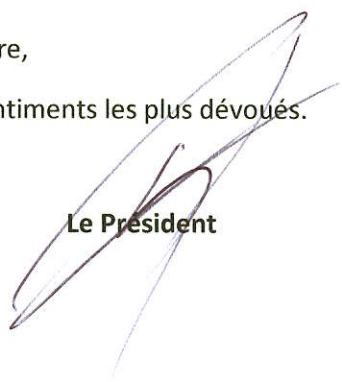
OBSERVATIONS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE

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.

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

FINANCIERE PICHET
Société par actions simplifiée au capital de 500.950.770 euros
Siège social : 7-15 rue Gerda Taro – 75013 PARIS
501 418 495 RCS PARIS

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 31 MARS 2026**

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

TROISIEME RÉOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à **1.927.061,17** euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	+1.927.061,17 euros
Diminué de la dotation de 5% à la réserve légale	- 96.353,06 euros
	=====
Pour former un total distribuable de	1.830.708,11 euros

Affecté en totalité au compte « Autres Réserves ».

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 654.731.113 euros.

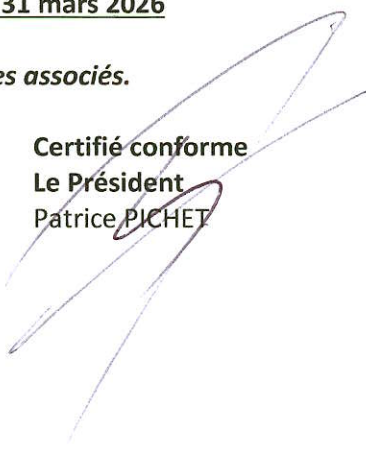
Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercices clos le	Revenus éligibles à l'abattement		Revenus non éligibles à l'abattement
	Dividendes	Autres revenus distribués	
31 décembre 2024	0	0	0
31 décembre 2023	0	0	0
31 décembre 2022	11 000 000 €	0	0

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 31 mars 2026

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

Certifié conforme
Le Président
Patrice PICHET



1. ETATS FINANCIERS

1.1 Bilan consolidé



en K€	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Immobilisations incorporelles	3.1	23 250	22 862
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		7 930	8 139
Immobilisations corporelles	3.2	474 981	400 136
Immobilisations financières	3.3	12 706	3 113
Total actif immobilisé		510 937	426 111
Stocks et en-cours	3.4	421 819	396 747
Clients et comptes rattachés	3.4	455 474	541 410
Autres créances et comptes de régularisation	3.4	166 135	206 498
Disponibilités	3.5	134 542	118 714
Total Actif		1 688 907	1 689 480

en K€	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Capital		500 951	501 901
Primes		0	144
Réserves et Résultat consolidé		-212 923	-220 583
<i>Dont Résultat net consolidé de l'exercice</i>		8 070	7 843
Total Capitaux Propres	3.6	288 028	281 462
Intérêts minoritaires		-22	-3
Provisions	3.7	10 775	13 515
Emprunts et dettes financières	3.8	633 944	541 230
Fournisseurs et comptes rattachés	3.9	215 822	240 490
Autres dettes et comptes de régularisation	3.9	540 359	612 786
Total Passif		1 688 907	1 689 480

1.2 Compte de résultat consolidé

en K€	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Chiffre d'affaires	4.1	575 939	625 039
Autres produits d'exploitation	4.2	36 232	-2 809
Achats consommés	4.2	-388 472	-386 109
Charges de personnel		-87 701	-88 601
Autres charges d'exploitation	4.2	-88 292	-95 363
Impôts et taxes		-5 048	-5 000
Dotations nettes des amortissements, dépréciations et provisions	4.2	-18 880	-17 604
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		23 778	29 554
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		-209	-75
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		23 569	29 479
Charges et produits financiers	4.3	-10 777	-8 029
Charges et produits exceptionnels	4.4	-3 796	-10 973
Impôt sur les résultats	4.5	-949	-2 638
Résultat net des entreprises intégrées		8 048	7 840
Résultat net de l'ensemble consolidé		8 048	7 840
Intérêts minoritaires		22	3
Résultat net (part du groupe)		8 070	7 843

1.3 Tableau de flux de trésorerie consolidé

en K€	Notes	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Résultat net total des sociétés consolidées		8 048	7 840
Elimination des amortissements et provisions		17 754	21 290
Elimination de la variation des impôts différés	3.10	-3 132	-1 696
Elimination des plus ou moins values de cession		201	2 850
Total capacité d'autofinancement		22 870	30 284
Variation des stocks liée à l'activité		-25 075	25 827
Variation des créances liées à l'activité		126 403	86 967
Variation des dettes liées à l'activité		-92 040	-60 534
Flux net généré par (affecté à) l'activité		32 159	82 547
Acquisition d'immobilisations	3.1/2/3	-43 958	-49 587
Cession d'immobilisations		2 771	399
Incidence des variations de périmètre		0	-5 461
Variation nette des placements court termes		720	-3 558
Flux net provenant des (affecté aux) investissements		-40 466	-58 207
Dividendes versés par la société mère		0	1
Dividendes versés aux minoritaires		3	3
Augmentations (réductions) de capital		-1 243	-1 135
Subventions d'investissements reçues		0	0
Emissions d'emprunts	3.8	81 367	59 814
Remboursements d'emprunts	3.8	-26 407	-51 175
Variation nette des concours bancaires	3.8	-26 868	-54 805
Flux net provenant du (affecté au) financement		26 853	-47 297
Variation de trésorerie		18 545	-22 957
Trésorerie d'ouverture	3.5	112 668	135 625
Trésorerie de clôture	3.5	131 214	112 668

en K€	31 décembre 2025	31 décembre 2024
Disponibilités et valeurs mobilières	131 704	115 156
Concours bancaires courants compris dans les dettes financières	-490	-2 488
Total	131 214	112 668

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

❖ Changements de réglementation comptable

Les règlements ANC n°2022-06 et ANC n°2023-03, applicables à compter de la clôture 2025 ont modifié le plan comptable général français applicable aux entreprises industrielles et commerciales afin de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Ces évolutions concernent notamment :

- La nouvelle définition du résultat exceptionnel, désormais limitée aux produits et charges liés à un événement majeur et inhabituel ;
- La suppression des transferts de charges et la mise en place de traitements comptables alternatifs.

Les comptes consolidés du Groupe Pichet prennent en compte ces évolutions, sans impact significatif sur les comptes des entités et du Groupe. Ce changement de réglementation n'a pas été appliqué de manière rétrospective sur l'exercice 2024.

❖ Périmètre de consolidation

Depuis 2007, la société tête de groupe consolidante est la SAS FINANCIERE PICHET - 7 rue Gerda Taro – 75013 PARIS – RCS 501 418 495. Cette société a un capital de 500 950 770 €.

Le périmètre de consolidation au 31 décembre 2025 inclut la société SAS FINANCIERE PICHET et 321 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 de 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 2025 couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025. L'exercice a une durée de 12 mois.

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

❖ Changements de méthode comptable

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.

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

Depuis 2007, le Groupe a décidé de retenir la méthode préférentielle énumérée par le règlement 2014-03 de l'ANC, à savoir la méthode à l'avancement. Le chiffre d'affaires et la marge sont constatés sur les lots vendus au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

L'application de cette méthode repose sur des documents prévisionnels révisés périodiquement, permettant d'évaluer avec une sécurité suffisante la marge de l'opération.

❖ Ecart d'acquisition

La différence entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'entité acquise 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 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 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 dépréciation lorsque leur valeur d'utilité 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.

Par ailleurs, une dépréciation est comptabilisée sur les programmes immobiliers pour lesquels une perte à terminaison est prévisible.

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 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 25.83%.

❖ Engagements de retraite et prestations assimilées

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

En ce qu'elles caractérisent un dessaisissement par la société, les sommes versées au titre de ce contrat constituent des charges d'exploitation déductibles dans leur intégralité.

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

❖ Provisions

Une provision est constituée dès lors qu'il existe une obligation (juridique ou implicite) à l'égard d'un tiers résultant d'événements passés, dont la mesure peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'elle se traduira par une sortie de ressources.

Si le montant ou l'échéance ne peuvent être estimés avec suffisamment de fiabilité, alors il s'agit d'un passif éventuel qui constitue un engagement du Groupe, sauf dans le cadre des acquisitions où les passifs éventuels sont comptabilisés au bilan consolidé.

❖ Subventions d'investissement

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

2.3 Information sectorielle

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

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

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

Le marché de l'immobilier neuf affiche en 2025 un nouveau recul estimé à 11% versus 2024 avec moins de 50.000 logements vendus. Sur ce marché, le nombre de logements réservés par les investisseurs a été deux fois moindre qu'en 2024 et six fois moindre qu'en 2019. Ce chiffre illustre le désengagement massif de l'investissement locatif depuis l'abrogation du dispositif Pinel (fin 2024).

La demande, pourtant significative, de logements en France reste très partiellement servie en raison de la faiblesse persistante des attributions de permis de construire au plus bas depuis 1992.

Dans ce contexte défavorable, les réservations nettes enregistrées par le groupe ne diminuent en volume que de 3,9%. La baisse des réservations en diffus est compensée en quasi-totalité par la hausse des réservations en blocs.

❖ Ouvertures de nouveaux établissements

Sur l'exercice, 2 établissements de résidence étudiante ont été ouverts :

- Gestlib - Résidence Etudiante située à Talence
- Gestbell – Résidence Etudiante située à Metz

❖ Réduction de capital

Au 23 Juin 2025, la société Financière Pichet a procédé à une nouvelle réduction de capital pour un montant de 1 242 594 € correspondant uniquement à une annulation d'actions.

❖ Mouvements de périmètres

La société Pichet Immobilier Services SARL a procédé à une opération de fusion simplifiée rétroactive au 1^{er} janvier 2024 de la société Dodim qui avait été achetée en date du 30 janvier 2024.

Egalement, plusieurs opérations de TUP et liquidations de sociétés de promotion immobilière ont eu lieu au cours de l'exercice 2025, telles qu'indiquées en paragraphe 5.7.

❖ Evènements post clôture

Il est à noter que le conflit au Moyen Orient n'a pas d'impact sur les comptes consolidés du Groupe.

Par ailleurs, le Conseil territorial de PLAINE COMMUNE du 17 février 2026 a délibéré en faveur d'un projet d'acquisition de la base nautique, qui ne pourra intervenir au plus tôt qu'à compter du mois d'avril 2026.

A ce titre, la Société REALISATION ILE SAINT DENIS et la société LEGENDRE IMMOBILIER se sont rapprochées de la société FONCIERE D'INVESTISSEMENT ILE SAINT DENIS afin de conclure un protocole de résiliation amiable de la VEFA, afin que la société REALISATION ILE SAINT DENIS puisse procéder à la vente de cet actif au profit de PLAINE COMMUNE.