

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 1994 B 09248

Numéro SIREN : 332 235 423

Nom ou dénomination : BELLECHASSE

Ce dépôt a été enregistré le 02/08/2018 sous le numéro de dépôt 75773

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 02-08-2018

N° DE DEPOT : 075773

N° GESTION : 1994B09248

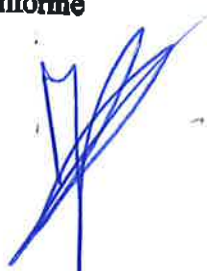
N° SIREN : 332235423

DENOMINATION : BELLECHASSE

ADRESSE : 134 bd Haussmann 75008 Paris

MILLESIME : 2017

Certifié conforme



COMPTES CONSOLIDÉS

GROUPE BELLECHASSE

Exercice 2017

- Bilan
- Compte de résultat
- Détail des postes

Bilan, compte de résultat et notes explicatives 2017

A - ETAT DE SYNTHESE	2
BILAN ACTIF	2
BILAN PASSIF	3
COMPTE DE RESULTAT	4
B - NOTES SUR LE BILAN	6
NOTE B1 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (VN)	6
NOTE B2 - TITRES MIS EN EQUIVALENCE (VN)	6
NOTE B3 - AUTRES TITRES IMMOBILISES (VN)	6
NOTE B4 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (VN)	6
NOTE B5 - EN-COURS DE PRODUCTIONS DE BIENS (VN)	7
NOTE B6 - EN-COURS DE PRODUCTION DE SERVICES (VN)	7
NOTE B7 - PRODUITS INTERMEDIAIRES ET PRODUITS FINIS (VN)	8
NOTE B8 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHES (VN)	8
NOTE B9 - AUTRES CREANCES (VN)	9
NOTE B10 - DISPONIBILITES	9
NOTE B11 - CHARGES CONSTATEES D'AVANCE (VN)	10
NOTE B12 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	10
NOTE B13 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT	10
NOTE B14 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	11
NOTE B15 - DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES	11
NOTE B16 - DETTES FISCALES ET SOCIALES	12
NOTE B17 - AUTRES DETTES	12
NOTE B18 - PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	12
C - NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT	13
NOTE C1 - CHIFFRE D'AFFAIRES NET	13
NOTE C2 - PRODUCTION STOCKEE	14
NOTE C3 - REPRISES AMORT. ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES	15
NOTE C4 - ACHATS DE TRAVAUX	16
NOTE C5 - AUTRES CHARGES ET CHARGES EXTERNES	17
NOTE C6 - DOTATIONS AUX PROVISIONS SUR ACTIF CIRCULANT	17
NOTE C7 - DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	17
NOTE C8 - PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATION	18
NOTE C9 - PRODUITS DES AUTRES VALEURS MOBILIERES ET CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE	18
NOTE C10 - REPRISES SUR PROVISIONS FINANCIERES	18
NOTE C11 - DOTATIONS FINANCIERES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	18
NOTE C12 - INTERETS ET CHARGES ASSIMILES	18
NOTE C13 - RESULTAT EXCEPTIONNEL	19
NOTE C14 - QUOTE-PART DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE	19
D - CONTRIBUTION DES SOCIETES AU RESULTAT DU GROUPE	20

A - ETAT DE SYNTHESE

BILAN ACTIF

	Exercice clos au 31/12/2017			Exercice clos au 31/12/2017	Variation	
	Brut	Amort.& Deprec.	Net	Net	€	%
Ecart d'acquisition - Actif	390 550	294 330	156 220	294 330	(78 110)	(33,33)
Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
Frais de Recherche et Développement	-	-	-	-	-	-
Concessions, brevets, logiciels	1 990 870	1 616 010	374 860	576 737	(201 877)	(35,00)
Fonds commercial	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	5 400	-	5 400	(0)	5 400	-
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-	-	-
Autres Immobilisations corporelles (A01)	2 700 406	2 247 600	452 806	601 598	(148 792)	(24,73)
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations corp.	-	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence (A02)	230 185	-	230 185	253 089	(22 904)	(9,05)
Autres titres immobilisés (A03)	631 262	-	631 262	631 466	(204)	-
Créances rattachées à des participations (A04)	-	-	-	-	-	-
Prêts	79 311	-	79 311	72 747	6 564	9,02
Autres immobilisations financières	217 858	-	217 858	218 283	(425)	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	6 245 842	4 097 940	2 147 902	2 588 249	(440 348)	(17,01)
En-cours de productions de biens (A05)	224 027 925	2 675 092	221 352 833	148 421 160	72 931 673	49,14
En-cours de production de services (A06)	452 021	-	452 021	725 982	(273 961)	(37,74)
Produits intermédiaires et Produits finis (A07)	2 024 245	41 835	1 982 410	2 170 857	(188 447)	(8,68)
Avances et acomptes versés sur commandes	87 548	-	87 548	543 364	(455 817)	(83,89)
Clients et comptes rattachés (A08)	84 151 982	149 986	84 007 996	153 681 505	(69 673 509)	(45,34)
Autres créances (A09)	40 116 946	16 194	40 100 752	39 733 956	366 796	-
Valeurs mobilières - Autres placements financiers	-	-	-	315 340	(315 340)	(100,00)
Disponibilités (A10)	35 116 450	-	35 116 450	19 011 591	16 104 859	84,71
Charges constatées d'avance (A11)	2 848 656	-	2 848 656	12 074 825	(9 226 170)	(76,41)
TOTAL ACTIF CIRCULANT	388 825 771	2 877 107	385 948 665	376 678 580	9 270 084	-
Charges à répartir s/ plusieurs exercices	-	-	-	-	-	-
Ecart de conversion actif	33 070	-	33 070	35 935	(2 865)	-
TOTAL GENERAL	395 104 683	6 975 046	388 129 637	379 302 765	8 826 872	-

BILAN PASSIF

	Exercice clos		Variation	
	au 31/12/2017	au 31/12/2016	€	%
	Net	Net		
Capital social	3 697 500	3 697 500	-	-
Prime d'émission et de fusion	3 811	3 811	-	-
Réserve légale	369 750	369 750	-	-
Réserves consolidées	7 511 943	8 594 429	(1 082 487)	(12,60)
Ecart de conversion	(53 720)	(45 567)	(8 153)	17,89
Résultat de l'exercice	3 669 709	675 534	2 994 175	443,23
CAPITAUX PROPRES PART GROUPE	15 198 993	13 295 458	1 903 535	14,32
Intérêts minoritaires - Résultat	1 122 332	111 065	1 011 267	910,52
Intérêts minoritaires - Réserves	(182 139)	298 368	(480 506)	(161,04)
Subventions d'investissement	-	-	-	-
TOTAL FONDS PROPRES ET INTERETS MINORITAIRES	16 139 186	13 704 891	2 434 296	17,76
Produits des émissions de titres participatifs	-	-	-	-
Avances conditionnées	-	-	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges (A12)	1 075 390	1 097 048	(21 659)	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 075 390	1 097 048	(21 659)	-
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit (A13)	40 798 395	33 873 207	6 925 188	20,44
Emprunts et dettes financières (A14)	4 207 126	7 481 535	(3 274 409)	(43,77)
Avances et acomptes reçus sur commandes	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés (A15)	25 126 790	39 680 158	(14 553 368)	(36,68)
Dettes fiscales et sociales (A16)	34 874 825	43 173 412	(8 298 587)	(19,22)
Dettes sur immos. et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes (A17)	11 910 421	14 068 011	(2 157 590)	(15,34)
Produits constatés d'avance (A18)	253 997 504	226 224 503	27 773 002	12,28
TOTAL DES DETTES	370 915 061	364 500 826	6 414 235	-
Ecart de conversion passif	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	388 129 637	379 302 765	8 826 872	-

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice clos		Variation	
	au 31/12/2017	au 31/12/2016	€	%
	Net	Net		
Ventes de marchandises	-	-		
Production vendue de biens	39 253 309	27 800 284	11 453 025	41,20
Production vendue de services	32 116 946	29 186 956	2 929 989	10,04
Chiffre d'affaires net (B01)	71 370 255	56 987 241	14 383 014	25,24
Production stockée (B02)	67 428 748	60 911 852	6 516 896	10,70
Production de l'exercice	138 799 003	117 899 093	20 899 910	17,73
Subventions d'exploitation	3 161	1 000	2 161	-
Reprises amort.et provisions, transferts de charges (B03)	1 364 851	828 401	536 450	64,76
Autres produits <i>Dont production immobilisée : 73 251</i>	137 907	70 638	67 269	95,23
Total des produits d'exploitation	140 304 922	118 799 131	21 505 790	18,10
Achats de travaux (B04)	99 093 258	84 545 244	14 548 014	17,21
Variation de stocks	-	-	-	-
Autres achats et charges externes (B05)	14 710 449	14 451 906	258 543	-
Impôts, taxes et versements assimilés	847 921	870 201	(22 880)	-
Salaires et traitements	12 338 267	11 926 565	411 702	-
Charges sociales	5 979 320	5 720 200	259 120	-
Participation des salariés aux résultats	73 616	94 563	(20 947)	(22,15)
Dotations aux amortissements et provisions :	-	-	-	-
Sur immobilisations	494 824	494 043	781	-
Sur actif circulant (B06)	150 259	193 430	(43 171)	(22,32)
Pour risques et charges (B07)	52 453	114 291	(61 838)	(54,11)
Autres charges	92 032	45 821	46 211	100,85
Total des charges d'exploitation	133 831 799	118 456 265	15 375 533	12,98
I - RESULTAT D'EXPLOITATION	6 473 123	342 866	6 130 257	1 787,95
II - QUOTES-PARTS DE BENEFICES SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	148 906	249 280	(100 375)	(40,27)
II - QUOTES-PARTS DE PERTES SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	550	3 523	(2 973)	-
Produits financiers de participation (B08)	49 451	74 177	(24 726)	(33,33)
Produits des autres val. mob. et créances de l'actif immobilisé (B09)	108 782	86 226	22 556	26,16
Autres intérêts et produits assimilés	59 875	80 461	(20 586)	(25,59)
Reprises sur provisions financières (B10)	34 803	38 691	(3 888)	-
Différences positives de change	-	-	-	-
Produits nets sur cessions de V.M.P.	6 565	48	6 517	13 628,19
Total des produits financiers	259 476	279 602	(20 126)	(7,20)
Dotations financières aux amort.et provisions (B11)	31 998	34 803	(2 805)	-
Intérêts et charges assimilés (B12)	827 139	918 696	(91 557)	(9,97)
Différences négatives de change	(9 891)	3 270	(13 161)	(402,43)
Charges nettes sur cessions de V.M.P.	-	-	-	-
Total des charges financières	849 247	956 769	(107 523)	(11,24)
III - RESULTAT FINANCIER	(589 771)	(677 167)	87 396	(12,91)
IV - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I + II + III)	6 031 708	(88 544)	6 120 252	(6 912,09)

Suite	Exercice clos	Exercice clos	Variation	% Variation
	au 31/12/2017	au 31/12/2016		
	Net	Net	€	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	617 485	197 816	419 669	212,15
Produits exceptionnels sur opérations en capital	202	5 692 459	(5 692 257)	(100,00)
Reprises exceptionnelles sur amort. et provisions	-	50 000	(50 000)	(100,00)
Total des produits exceptionnels	617 687	5 940 275	(5 322 588)	(89,60)
Charges exceptionnelles de gestion - pénalités, amendes	31 345	298 483	(267 138)	(89,50)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 079	5 693 393	(5 689 319)	(99,93)
Dotations exceptionnelles sur amort. et provisions	-	-	-	-
Total des charges exceptionnelles	35 418	5 991 876	(5 956 458)	(99,41)
V - RESULTAT EXCEPTIONNEL (B13)	582 269	(51 601)	633 870	(1 228,41)
VI - Impôt sur les bénéfices	617 497	(714 460)	1 331 957	(186,43)
VII - Impôts différés	(2 765 287)	269 551	(3 034 847)	(1 125,85)
VIII - RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGRES (IV + V + VI + VII)	4 466 187	(585 044)	5 051 232	(863,39)
IV - Quote-part des sociétés mises en équivalence (B14)	403 963	1 449 754	(1 045 790)	(72,14)
X - Dotation aux amortissements des écarts d'acquisition	(78 110)	(78 110)	-	-
RESULTAT NET DES SOCIETES CONSOLIDEES (IX + X)	4 792 041	786 599	4 005 442	509,21
Xi - Quote-part des minoritaires dans le résultat	1 122 332	111 055	1 011 267	910,52
RESULTAT NET PART DU GROUPE (X + XI)	3 669 709	675 534	2 994 175	443,23
Résultat net par action	43	8		
Résultat net dilué par action	43	8		

B - NOTES SUR LE BILAN

(VN) = Valeur nette

(VB) = Valeur brute

Note B1 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (VN)

	2017	2016
Installations générales et agencements	276 509	363 793
Matériel de bureau	28 810	30 027
Mobilier	142 987	203 277
Autres immobilisations	4 500	4 500
Total	452 806	601 598

Note B2 - TITRES MIS EN EQUIVALENCE (VN)

	2017	2016
Foncier PRO	176 036	202 536
Terres australes	46 046	41 287
SCI de Construction Vente	8 103	9 266
Total	230 185	253 089

Note B3 - AUTRES TITRES IMMOBILISES (VN)

	2017	2016
Victoires Holding	520 194	520 194
Pytheas	5 000	5 000
SCI de Construction Vente	138	340
SCI Patrimoniales	22	22
Galian	105 908	105 910
Total	631 262	631 466

Note B4 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS (VN)

Néant

Note B5 - EN-COURS DE PRODUCTIONS DE BIENS (VN)

	2017	2016
Suède	20 288 781	18 732 558
Tour La Marseillaise	148 740 091	90 225 912
Aix Bord du Lac 3	46 733	128 795
Saint Martin 3	18 884	315 759
43, Allée des Pins	-	11 701 113
Carrières Saint Louis	7 256 648	664 539
Traverse de la Chaîne	-	31 605
Louveciennes	-	309 590
Carré des Arts	10 621 808	4 001 032
Sarcelles	5 537 950	1 736 691
Porte Marine 3	7 729 193	4 197 298
Maurice Blanc 1	2 444 579	1 198 687
Maurice Blanc 2	1 175 791	735 269
Maurice Blanc 3	1 162 189	831 198
Chemin de la Chaîne	238 878	140 676
Aix Bord du Lac 4	1 286 044	4 905 086
Evry Bois Sauvage 1	-	4 472 008
164 Camoins	4 611 371	2 277 200
Baume Loubière	381 953	372 593
Bron Parilly UC7	1 624 431	273 313
Caluire Charroi	127 759	132 616
Sainte Marthe Ilot D	190 522	131 017
Sainte Marthe Ilot C	135 615	86 536
Sarcelles lot 16	508 800	151 241
Evry Bois Sauvage 2&3	1 597 993	118 492
Aix Bord du Lac 5	539 557	182 858
Ilot B5	127 131	76 042
Aulnay B	635 734	291 436
Saint Martin 4	12 312	-
RSS RE Constructa Porte Marine	3 521 320	-
Chemin de la Chaîne	1 702	-
Nanterre JJ Rousseau	326 381	-
Gagny Général Leclerc	189 702	-
Annemass Ilot Bernard	6 105	-
Les Restanques	5	-
Pignonnet	5	-
Mantes Castor Saint Rock	1 200	-
Alfortville Baignade	193 309	-
Dijon Carrière Blanche	1 200	-
Ilot AB	1 436	-
Sarcelles 19	69 722	-
Total	221 352 833	148 421 160

Note B6 - EN-COURS DE PRODUCTION DE SERVICES (VN)

	2017	2016
Bellechasse	79 900	
Constructa		7 500
Constructa Promotion	309 643	645 608
Constructa Urban System	62 478	72 874
Total	452 021	725 982

Note B7 - PRODUITS INTERMEDIAIRES ET PRODUITS FINIS (VN)

	2017	2016
Terrain Montelimar	278 131	278 131
Sisley Chagall	-	322 056
43, allée des pins	41 667	-
Villa Margarita	20 833	195 001
Verdun	-	663 195
BSA MD8	713 015	712 475
Evry Bois Sauvage 1	928 764	-
Total	1 982 410	2 170 857

Note B8 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHES (VN)

	Valeur brute	Provision	2017	2016
Bellechasse	958 109	-	958 109	204 119
Constructa	149 850	-	149 850	1 180 804
Constructa Asset Management	2 716 264	78 486	2 637 778	2 775 654
Constructa Vente	1 939 179	52 000	1 887 179	2 756 358
Constructa Promotion	975 921	-	975 921	1 713 933
Suède	-	-	-	16 807
Promoreg	-	-	-	3 363
Cœur Méditerranée	-	-	-	79
Constructa Urban Systems	1 113 070	-	1 113 070	487 814
Tour la Marseillaise	35 131 983	-	35 131 983	109 821 996
Sisley Chagall	30 050	-	30 050	-
Constructa Private Services	-	-	-	572 939
Aix Bord du Lac 3	-	-	-	27 642
Saint Martin 3	63 464	-	63 464	63 464
43, Allée des Pins	-	-	-	4 853 555
Carrière Saint Louis	9 140 018	-	9 140 018	-
Verdun	359 616	-	359 616	555 260
Carré des arts	3 710 519	-	3 710 519	8 847 519
BSA MOB	-	-	-	2 971
Sarcelles Sablons	4 580 879	-	4 580 879	5 230 867
Les Tertres	-	-	-	1
Porte Marine 3	5 466 499	-	5 466 499	4 126 003
Maurice Blanc 1	1 805 037	-	1 805 037	-
Maurice Blanc 2	1 545 055	-	1 545 055	-
Maurice Blanc 3	2 889 164	-	2 889 164	-
Aix Bord du Lac 4	1 612 583	-	1 612 583	4 343 300
Evry Bois Sauvage 1	137 532	-	137 532	3 117 774
164 Camoins	2 504 463	-	2 504 463	2 758 107
Victoires Hausmann SGP	317 974	13 500	304 474	61 165
Bron Parilly UC7	-	-	-	160 012
Evry Bois Sauvage 2&3	2 834 496	-	2 834 496	-
RSS RE Constructa Porte Marine	4 170 258	-	4 170 258	-
Total	84 151 982	143 986	84 007 996	153 681 505

Note B9 - AUTRES CREANCES (VN)

	2017	2016
Fournisseurs	1 394 725	2 076 912
Organismes sociaux et avances au personnel	51 129	73 765
Etat, impôt différé actif	953 398	950 800
Etat, TVA	28 625 950	25 524 554
Etat, autres impôts et taxes	320 221	315 458
C/c Victoires Holding	3 282 281	3 545 690
C/c 5CI Construction vente	3 898 322	5 703 402
C/c 5CI Patrimoniales	4 726	4 934
C/c Pytheas	84 556	185 056
C/c Victoires Hausmann Management	156 601	-
Divers	711 347	1 353 385
Intégration Fiscale	617 497	-
Total	40 100 752	39 733 956

Note B10 - DISPONIBILITES

	2017	2016
Comptes bancaires des sociétés consolidées (<i>cf. détail ci-dessous</i>)	19 835 810	5 897 522
Comptes bancaires Contrat de Promotion immobilière	7 314 910	7 383 371
Comptes bancaires des mandants (Activité administration de biens)	7 965 730	5 730 697
Total	35 116 450	19 011 591

Détail des comptes bancaires des sociétés consolidées	2017	2016
Bellechasse	70 514	2 062 987
Constructa	845 413	26 390
Constructa Asset management	180 015	244 134
Constructa Vente	98 679	27 375
Constructa Promotion	531 223	22 611
Constructa Suisse		6 661
Finimmo	97 516	83 871
Promoreg Investissements	3 830	11 614
Constructa Urban System	13 792	82 751
Tour la Marseillaise	17 134 476	3 266 942
Constructa Private Services	26 407	19 072
B5A MD8	1 554	1 152
LMV8 3	4 784	18 459
Victoires Hausmann 5GP	826 301	22 281
Victoires Hausmann Management	1 306	1 222
Total	19 835 810	5 897 522

Note B11 - CHARGES CONSTATEES D'AVANCE (VN)

	2017	2016
Bellechasse	152 754	55 328
Constructa (loyers)	169 934	429 098
Constructa (divers)	296 080	83 752
Constructa Asset Management	45 898	63 070
Constructa Vente (Réservation)	158 773	192 798
Constructa Vente (divers)	12 781	16 894
Constructa Promotion	11 296	9 189
Suède	8 071	-
Constructa Urban System	22 499	18 577
Tour la Marseillaise	1 921 183	11 151 654
Constructa Private Services	2 631	1 960
Aix Bord du Lac 3	-	51 700
BSA MDB	809	805
Victoires Haussmann SGP	4 727	-
RSS RE Constructa Porte Marine	41 221	-
Total	2 848 656	12 074 825

Note B12 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	2017	2016
Engagement de retraite	686 392	718 246
Perte de change	31 998	34 803
Litige Bellechasse	50 000	50 000
Litige Constructa vente	75 000	75 000
Litige Constructa Promotion	226 000	213 000
Litige Aix-Bord du lac 1	6 000	6 000
Total	1 075 390	1 097 048

Note B13 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT

	2017	2016
Bellechasse	522 500	572 500
Bellechasse - Palatine	6 345 600	6 600 000
Bellechasse - Banque Postale Paris	4 250 000	-
Bellechasse - SOCFIM	3 380 000	-
Constructa - Emprunt Obligataire	3 600 000	2 500 000
Constructa - Personnes physiques	800 000	2 000 000
Constructa - Emprunt OBC	260 000	340 000
Constructa Asset Management - Emprunt OBC K5	-	30 000
Constructa Asset Management - BPI	1 200 000	1 200 000
Finimmo - Emprunt HSBC (Montelimar)	96 000	176 000
MSC Holding - Palatine	1 400 000	1 400 000
Suede - SOCFIM garantie par la CEGI	4 000 000	4 000 000
Suede - SOCFIM	14 944 295	15 054 707
Total	40 798 395	33 873 207

Note B14 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

	2017	2016
Palatine - Constructa	-	58 598
ADB	-	57 693
Divers	282 818	99 961
Ligne de crédit Promotion	3 902 858	7 197 094
Intérêts	21 450	68 189
Total	4 207 126	7 481 535

Note B15 - DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES

	2017	2016
Bellechasse	193 025	50 264
Constructa	667 625	929 575
Constructa Asset Management	372 697	408 767
Constructa Vente	438 298	546 586
Constructa Promotion	202 186	285 989
Finimmo	2 400	3 125
MSC Holding	15 000	17 238
Suède	528 526	435 926
Promoreg Investissements	8 710	897
Constructa Urban Systems	361 461	480 829
Aix Bord du Lac 2	22 752	22 752
Tour la Marseillaise	6 615 691	20 713 279
Sisley Chagall	233 128	635 147
Constructa Private Services	23 739	363 838
Aix Bord du Lac 3	137 125	216 359
Savigny les Patios d'Or	45 808	174 996
43, Allée des pins	1 326 188	5 341 971
Villa Margarita	961 119	2 103 659
Verdun	1 006 698	1 222 988
Aix Bord du Lac 4	62 748	644 464
Evry Bois Sauvage 1	874 074	1 209 556
LMVB 3	5 145	10 800
Victoires Hausmann SGP	157 652	18 495
Victoires Hausmann Management	4 188	1 584
Divers SCI de Construction Vente	10 860 806	3 841 074
Total	25 126 790	39 680 158

Note B16 - DETTES FISCALES ET SOCIALES

	2017	2016
Participation aux bénéfices	73 616	94 563
Personnel, charges à payer	1 675 745	1 702 421
Charges sociales	2 125 417	2 148 840
Etat, TVA	27 770 696	38 697 225
Etat, autres impôts	104 078	67 438
Etat, impôt différé	3 125 274	357 389
Dividendes à payer	-	105 535
Total	34 874 825	43 173 412

Note B17 - AUTRES DETTES

	2017	2016
Clients créditeurs	161 714	1 146 992
Autres débiteurs et créditeurs divers	2 187 651	3 703 276
C/c créditeurs	1 558 596	2 841 157
Intégration fiscale	-	475 569
Trésorerie administration de biens	8 002 460	5 901 018
Total	11 910 421	14 068 011

Note B18 - PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	2017	2016
Tour la Marseillaise	188 768 148	180 818 060
43 Allée des Pins	-	10 654 083
Carrière Saint Louis	13 916 177	-
Carré des arts	10 432 870	10 022 037
Sarcelles Sablons	9 250 761	5 729 680
Porte Marine 3	9 298 545	3 502 687
Maurice Blanc 1	2 313 333	-
Maurice Blanc 2	1 654 417	-
Maurice Blanc 3	3 282 310	-
Aix Bord du Lac 4	279 809	6 356 611
Evry Bois Sauvage 1	-	6 325 886
164 Camoins	5 617 472	2 537 458
Bron Parilly UC7	1 853 099	-
Evry Bois Sauvage 2&3	2 534 854	-
RSS RE Constructa Porte Marine	4 566 001	-
Divers	229 709	278 000
Total	253 997 504	226 224 503

C - NOTE SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Note C1 - CHIFFRE D'AFFAIRES NET

	2017	2016
Commercialisation	5 100 992	5 768 736
Promotion (honoraires)	5 629 995	5 419 776
Asset management et études	9 039 972	9 780 607
Constructa Urban Systems	5 618 696	5 243 654
Constructa Private Services	600 086	1 340 494
Activité MDB, vente et location bureaux	-	405 033
Activité construction vente (cf. détail ci-dessous)	41 759 175	28 162 082
Gestion de portefeuille	1 266 692	75 000
Divers (essentiellement refacturation de frais)	2 354 648	791 858
Total	71 370 255	56 987 241

Détail de l'activité construction vente	2017	2016
Tour la Marseillaise	6 952 664	864 049
43, Allées des Pins	13 140 860	-
Verdun	674 987	11 087 413
Aix Bord du Lac 4	10 566 561	-
Evry Bois Sauvage 1	9 175 933	-
Villa Margaritta	145 833	2 006 590
Sisley Chagall 5CI	321 250	3 724 674
Aix Bord du Lac 3	-	5 383 138
Saint Martin 3	314 417	4 091 253
Divers	466 670	1 004 964
Total	41 759 175	28 162 082

Note C2 - PRODUCTION STOCKEE

	2017	2016
Travaux en cours	(273 961)	487 489
Suède	(854 300)	944 762
Tour la Marseillaise	58 514 179	45 240 450
Sisley Shagall 5I	(322 056)	(3 302 299)
Aix Bord du Lac 3 5I	-	(4 031 028)
Saint Martin 3 5I	(319 239)	(2 923 037)
Savigny les Patios d'Or 5I	-	(207 883)
43, Allée des Pins 5I	(11 653 173)	7 987 044
Carrière Saint Louis	6 592 108	499 073
Traverse de la chaîne 5I	(31 605)	(80 038)
Villa Margaritta 5I	(198 724)	(1 882 039)
Louveciennes 5I	(634 603)	147
Verdun 5I	(663 195)	(1 215 855)
Carré des Arts 5I	6 620 776	3 256 516
85A MDB	-	(276 653)
Sarcelles Sablons	3 801 259	1 497 668
Porte Marine 3	3 587 132	1 078 783
Maurice Blanc 1	1 245 892	995 107
Maurice Blanc 2	544 043	529 384
Maurice Blanc 3	391 556	655 664
Chemain de la Chaîne	65 576	127 927
Aix Bord du Lac 4 5I	(3 614 611)	4 638 479
Evry Bois Sauvage	(3 413 331)	3 558 070
164 Camoins	2 341 687	2 237 890
Baume Loubière	9 361	372 593
Bron Parilly U7	1 351 117	273 313
Caluire Charroi	46 229	81 530
Sainte Marthe Ilot D	59 505	131 017
Sainte Marthe Ilot C	49 079	86 536
Sarcelles lot 16	357 559	151 241
Evry Bois Sauvage 2&3	1 597 993	-
Aix Bord du Lac 5	539 557	-
Ilôt 85	127 131	-
Aulnay 8	635 734	-
Saint Martin 4	12 312	-
R55 RE Constructa Porte Marine	399 978	-
Chemin de la Chaime	1 702	-
Nanterre JJ Rousseau	326 381	-
Gagny Général Leclerc	189 702	-
Total	67 428 748	60 911 852

Note C3 - REPRISES AMORT.ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES

	2017	2016
Bellechasse	11 464	4 637
Constructa	13 248	11 380
Constructa Asset Management	68 622	65 707
Constructa Vente	70 079	407 803
Constructa Promotion	20 363	51 183
MSC Holding	-	11 154
Constructa Urban Systems	21 236	19 108
Suède	716 112	-
Aix bord du Lac 3	22 850	15 000
Villa Margaritta	24 556	-
Louveciennes	325 014	-
Les Tertres	-	64 000
164 Camoins	-	24 770
Engagement de retraite	71 307	153 659
Total	1 364 851	828 401

Note C4 - ACHATS DE TRAVAUX

	2017	2016
Suède	-	944 762
Tour la Marseillaise	58 514 179	45 240 450
Sisley Chagall SCI	(227 633)	-
Aix Bord du Lac 3	-	394 940
Saint Martin 3	-	560 046
Savigny les Patios d'Or	(112 563)	-
43, Allées des Pins	(8 458)	7 987 044
Carrière Saint Louis	6 592 108	499 073
Villa Margaritta	-	255 473
Verdun	-	8 698 220
Carré des Arts	6 620 776	3 256 516
Sarcelles Sablons	3 801 259	1 497 668
Porte Marine 3	3 587 132	1 455 943
Maurice Blanc 1	1 245 892	995 107
Maurice Blanc 2	544 043	529 384
Maurice Blanc 3	391 556	655 664
Aix Bord du Lac 4	5 577 167	4 638 479
Evry Bois Sauvage 1	4 947 239	3 558 070
164 Camoins	2 341 687	2 237 890
Baume Loubière	9 361	372 593
Bron Parilly UC7	1 351 117	273 313
Divers	501 901	494 608
Evry Bois Sauvage 2&3	1 597 993	-
Aix Bord du Lac 5	539 557	-
Ilôt 85	127 131	-
Aulnay B	635 734	-
Nanterre JJ Rousseau	326 381	-
Gagny Général Leclerc	189 702	-
Total	99 093 258	84 545 244

Note C5 - AUTRES CHARGES ET CHARGES EXTERNES

	2017	2016
Bellechasse	791 653	1 313 352
Constructa	4 265 605	4 543 611
Constructa Asset Management	1 959 567	1 929 384
Constructa Vente	1 610 652	1 821 562
Constructa Promotion	1 476 003	1 488 264
Constructa Suisse	5 221	5 669
Finimmo	3 010	4 443
MSC Holding	24 186	54 982
Suède	27 296	44 349
Promoreg Investissements	17 413	19 496
Constructa Urban Systems	991 178	926 392
Tour la Marseillaise	108 011	124 568
Constructa Private Services	390 324	248 307
BSA MDB	21 508	22 645
LMVB 3	8 025	237 573
Victoires Haussmann SGP	1 592 512	253 543
Victoires Haussmann Management	3 058	2 833
SCI	1 415 227	1 410 934
Total	14 710 449	14 451 906

Note C6 - DOTATIONS AUX PROVISIONS SUR ACTIF CIRCULANT

	2017	2016
Dépréciation de stock - Suède	-	54 312
Dépréciation de stock - Aix bord du Lac 3	-	25 000
Dépréciation de stock - Saint Martin 3	-	54 000
Dépréciation de stock - Villa Margaritta	-	60 118
Dépréciation de stock - 43, allée des Pins	6 273	-
Dépréciation de créance - Victoire Haussmann SGP	13 500	-
Dépréciation de créance - Constructa Vente	52 000	-
Dépréciation de créance - Constructa Asset Management	78 486	-
Total	150 259	193 430

Note C7 - DOTATIONS AUX PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	2017	2016
Engagement de départ à la retraite	39 453	61 291
Provisions diverses chez Constructa Promotion	13 000	53 000
Total	52 453	114 291

Note C8 - PRODUITS FINANCIERS DE PARTICIPATION

	2017	2016
Dividendes - Victoires Holding	49 451	74 177
Total	49 451	74 177

Note C9 - PRODUITS DES AUTRES VALEURS MOBILIERES ET CREANCES DE L'ACTIF IMMOBILISE

	2017	2016
Produits financiers sur créances Victoires Holding	59 726	63 659
Produits financiers sur créances SCI TLM	-	13 817
Intérêts sur comptes courants	49 056	8 749
Total	108 782	86 226

Note C10 - REPRISES SUR PROVISIONS FINANCIERES

	2017	2016
Reprise sur provisions pour pertes de change	34 803	38 691
Total	34 803	38 691

Note C11 - DOTATIONS FINANCIERES AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

	2017	2016
Dotations aux provisions pour pertes de change	31 998	34 803
Total	31 998	34 803

Note C12 - INTERETS ET CHARGES ASSIMILES

	2017	2016
Intérêts des emprunts Bellechasse	306 311	159 825
Intérêts des emprunts Constructa	163 601	207 235
Intérêts des emprunts Constructa Asset Management	53 490	37 947
Intérêts des emprunts Finimmo	1 913	872
Intérêts des emprunts MSC	56 778	14 242
Intérêts des emprunts obligataires Bellechasse	-	163 194
Intérêts des emprunts obligataires Constructa	187 500	186 979
Intérêts des comptes courants	2 383	29 614
Intérêts divers	55 164	118 789
Total	827 139	918 696

Note C13 - RESULTAT EXCEPTIONNEL

	2017	2016
BNP PI - Ecocité Nice	300 000	-
Condamnation les Tertres	-	(63 776)
Pénalité emprunt Quilvest	-	(50 000)
Indemnité transactionnelle M5C	-	(19 666)
Mises au rebus	-	(933)
BNPPO PIE Dépôt de permis	-	200 000
Indemnité SA5 ATREAM vente 5CI TLM	115 000	(90 000)
CVAE	190 380	-
Divers	(23 111)	(27 226)
Total	582 269	(51 601)

Note C14 - QUOTE-PART DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE

	2017	2016
Perier	(189)	(1 037)
Les Strelisias	(2 550)	683
St Jean	(78)	(195)
Coralian	5 785	(46)
Cœur de Lez	(289)	(3 982)
Labuire F13	(878)	15 411
Foncier Pro	137 507	(71 695)
Michel Gachet	(5 417)	(1 007)
Anatole France	225	(93)
Dessuard	(2 000)	(7 056)
Timone	(2 413)	77 077
Terres Australes	45 835	41 153
Evry TZ	(71)	(70)
Nedelec 3	378	(7 507)
La Barquière	(19 390)	16 842
Bichat J1A	(4 596)	177 780
L'Artaude	(5 855)	176 560
Montrouge	31 910	4 735
Ilot 3VL	(206 085)	218 204
Librilla	33 426	211 993
L'Amarrage 2013	70 531	501 450
la Crique	122 137	41 655
Lou Pistou	206 041	58 898
Total	403 963	1 449 754

D - CONTRIBUTION DES SOCIETES AU RESULTAT DU GROUPE

Société	Contribution aux réserves groupe	Contribution au résultat groupe	Contribution à la situation nette	Intérêts minoritaires	Situation nette au 31/12/2017
BELLECHASSE	13 818 446	(726 200)	13 092 246	-	13 092 246
CONSTRUCTA	5 186 800	67 460	5 254 260	2 765	5 257 025
CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	619 396	(702 408)	(83 012)	833	(82 179)
CONSTRUCTA VENTE	(2 665 806)	(506 706)	(3 172 512)	(801)	(3 173 313)
CONSTRUCTA PROMOTION	(2 093 212)	(427 034)	(2 520 245)	(6)	(2 520 251)
CONSTRUCTA SUISSE	65 248	7 479	72 727	51	72 778
FINIMMO	76 711	(5 458)	71 253	40	71 292
MSC HOLDING	995 585	98 975	1 094 560	715	1 095 275
SUEDE SAS	(2 958 060)	(103 716)	(3 061 776)	(1 479)	(3 063 255)
PALATIN 2 SNC	-	1 197	1 197	-	1 197
PROMOREG INVESTISSEMENTS	766 788	(98 036)	668 752	-	668 752
COEUR MEDITERRANEE	(40 696)	1 584	(39 112)	-	(39 112)
CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS	(367 914)	116 596	(251 318)	(21)	(251 340)
AIX BORD DU LAC 2	-	(396)	(396)	-	(396)
TOUR LA MARSEILLAISE	1 049 455	4 477 371	5 526 826	-	5 526 826
SISLEY CHAGALL	-	115 097	115 097	110 682	225 779
CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES	(17 333)	(574 266)	(591 599)	(166)	(591 765)
AIX-BORD DU LAC 3	-	(16 719)	(16 719)	-	(16 719)
SAINT MARTIN 3	-	101 313	101 313	-	101 313
SAVIGNY LES PATIOS D'OR	-	67 538	67 538	45 105	112 643
43, ALLÉE DES PINS	-	869 263	869 263	579 589	1 448 852
CARRIÈRES SAINT LOUIS	-	(6 943)	(6 943)	(2)	(6 945)
TRAVERSE DE LA CHAINE	200	-	200	-	200
VILLA MARGARITA	-	(14 721)	(14 721)	(14 045)	(28 766)
LOUVECIENNES	-	107 467	107 467	-	107 467
VERDUN	-	2 629	2 629	1 187	3 815
LE CARRÉ DES ARTS	-	(3 249)	(3 249)	-	(3 249)
BSA MDB	17 590	(24 313)	(6 723)	-	(6 723)
SARCELLES SABLONS	-	-	-	-	-
LES TERTRES	(525 343)	(25 214)	(550 556)	(117)	(550 673)
PORTE MARINE 3	(3 571)	48 128	44 557	-	44 557
MAURICE BLANC 1	-	(244 269)	(244 269)	-	(244 269)
MAURICE BLANC 2	-	(160 792)	(160 792)	-	(160 792)
MAURICE BLANC 3	-	(4 504)	(4 504)	-	(4 504)
CHEMIN DE LA CHAINE	-	-	-	-	-
AIX BORD DU LAC 4	-	401 481	401 481	401 581	803 062
EVRY BOIS SAUVAGE 1	-	835 664	835 664	3	835 667
LMVB 3	(229 259)	(5 513)	(234 772)	(234 285)	(469 056)
164 CAMOINS	-	(18 686)	(18 686)	(12 387)	(31 073)
VICTOIRES HAUSSMANN SGP	(358 623)	48 747	(309 875)	56 859	(253 016)
VICTOIRES HAUSSMANN MANAGEMENT	(6 134)	(4 069)	(10 203)	-	(10 203)
	13 330 258	3 498 789	13 025 048	936 018	17 961 197

Société	Contribution aux réserves groupe	Contribution au résultat groupe	Contribution à la situation nette	Intérêts minoritaires	Situation nette au 31/12/2017
23 JEAN ROSE	(1 875 100)	-	(1 875 100)	(131)	(1 875 231)
SAINTE MARTIN 2	-	9 303	9 303	4 051	13 354
ILOT 11 SEXTIUS MIRABEAU	-	(15 326)	(15 326)	(5)	(15 331)
BERNARD DUBOIS	2	(50 463)	(50 461)	(15)	(50 476)
GRAND RADE	-	-	-	60	60
MS ESPACE NEDELEC	-	-	-	60	60
VILLEURBANNE CHARRIN	-	-	-	60	60
15 RUE CRISTOFOL	-	(715)	(715)	-	(715)
MSC IMMOBILIER	(84 018)	(2 045)	(86 063)	(13)	(86 076)
LABUIRE C11	-	-	-	30	30
SNC BAUME LOUBIERE	-	-	-	-	-
AIX BORD DU LAC 1	-	7	7	-	7
BRON PARILLY UC7	133 303	(500)	132 803	40	132 843
CALUIRE CHARROI	-	(1 029)	(1 029)	-	(1 029)
SAINTE MARTHE ILOT D	-	-	-	-	-
SAINTE MARTHE ILOT C	-	-	-	-	-
SARCELLES LOT 16	-	-	-	-	-
EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	-	(137 950)	(137 950)	(41)	(137 991)
AIX BORD DU LAC 5	-	-	-	-	-
ILOT B5	-	(1 120)	(1 120)	-	(1 120)
AULNAY B	-	(8 577)	(8 577)	(3)	(8 580)
SAINTE MARTIN 4	-	-	-	-	-
RSS RE CONSTRUCTA PORTE MARINE	-	-	-	-	-
CHEMIN DE LA CHAIME	-	-	-	-	-
NANTERRE JJ ROUSSEAU	-	-	-	-	-
GAGNY GENERAL LECLERC	-	-	-	-	-
ANNEMASS ILOT BERNARD	-	-	-	-	-
LES RESTANQUES	-	-	-	-	-
PIGONNET	-	-	-	-	-
FONTENAY 74 PASTEUR	-	-	-	-	-
MANTES CASTOR SAINT ROCK	-	-	-	-	-
ALFORTVILLE BAIGNADE	(200)	-	(200)	-	(200)
DIJON CARRIERE BLANCHE	(200)	-	(200)	-	(200)
ILOT AB	(200)	-	(200)	-	(200)
SARCELLES 19	(198)	-	(198)	-	(198)
	11 503 657	3 488 366	18 999 023	940 183	15 938 216
MEE Foncier Pro	25 579	137 508	163 087	-	163 087
MEE Terres Australes	48	45 835	45 883	-	45 883
	11 529 284	3 671 709	19 198 993	940 183	16 139 186

Annexe aux comptes consolidés

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES	2
NOTE 1 - EVENEMENTS SIGNIFICATIFS	2
NOTE 2 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES SOCIETES CONSOLIDEES	3
NOTE 3 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION	5
NOTE 4 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION, COMPARABILITE DES COMPTES	6
NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE	9
NOTE 1 - ECARTS D'ACQUISITION	9
NOTE 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	9
NOTE 3 - IMMOBILISATIONS FINANCEES PAR CREDIT-BAIL	10
NOTE 4 - TITRES MIS EN EQUIVALENCE	10
NOTE 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISES (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDEES)	11
NOTE 6 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	11
NOTE 7 - PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	11
NOTE 8 - STOCKS – EN COURS	11
NOTE 9 - CREANCES CLIENTS	12
NOTE 10 - AUTRES CREANCES	12
NOTE 11 - IMPOTS DIFFERES ACTIFS	12
NOTE 12 - VENTILATION DES CREANCES PAR ECHEANCE	13
NOTE 13 - CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	13
NOTE 14 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES	14
NOTE 15 - CAPITAL	14
NOTE 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	14
NOTE 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	14
NOTE 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT	15
NOTE 19 - AUTRES DETTES	15
NOTE 20 - PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	15
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	16
NOTE 1 - INCIDENCE SUR LE RESULTAT DE L'EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTERET	16
NOTE 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES	16
NOTE 3 - PRODUCTION STOCKEE	17
NOTE 4 - RESULTAT FINANCIER	18
NOTE 5 - RESULTAT EXCEPTIONNEL	18
NOTE 6 - IMPOTS SUR LES BENEFICES	18
NOTE 7 - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	19
AUTRES INFORMATIONS	20
NOTE 1 - EFFECTIF	20
NOTE 2 - REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE	20
NOTE 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	20
NOTE 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN	20
NOTE 5 - IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE	22
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	23

Certifié conforme

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES

Il convient de rappeler que la société Bellechasse SAS publie volontairement pour la dixième année des comptes consolidés (Exercice clos le 31 décembre 2017). Bellechasse SAS est en effet sous le contrôle de la société Victoires Holding SAS qui l'inclut dans ses comptes consolidés et publiés.

Les comptes consolidés du Groupe Bellechasse ont été établis en conformité avec les dispositions de la loi du 3 janvier 1985 et de son décret d'application du 17 février 1986 ainsi que du règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) 99-02 du 29 avril 1999 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

La date de clôture de l'ensemble des sociétés consolidées est le 31 décembre.

Les états financiers des différentes sociétés du Groupe sont retraités préalablement à leur consolidation lorsque l'incidence du retraitement est significative, afin d'être en conformité avec les principes du Groupe détaillés ci-après.

Note 1 - EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

Les principaux faits marquants de l'exercice 2017 sont :

Création de neuf nouvelles SCCV sur 2017 : Nanterre JJ Rousseau, Gagny Général Leclerc, Pigonnet, Annemasse- Ilôt Bernard, les Restanques, Alfortville Baignade, Ilôt AB (Huningue), Sarcelles Lot 19, Dijon-Carrière Blanche 1.

Création de deux nouvelles SAS sur 2017 : Fontenay 74 Pasteur, Mantes Castor - St Roch.

Il est intéressant de souligner l'avancement du projet « Tour la Marseillaise » : la fin du gros-œuvre est intervenue le 20 octobre 2017 et la mise hors d'eau et hors d'air de ce bâtiment sera finalisée lors du premier semestre 2018.

De plus, nous attirons également votre attention sur la réussite commerciale de ce projet : en effet, 6,5 étages supplémentaires ont été commercialisés en 2017. Ainsi, depuis le lancement de l'opération, 94% des surfaces locatives totales ont été attribués.

Enfin, la contribution au résultat groupe de la SAS Tour La Marseillaise en 2017 est de 4 477 K€.

Note 2 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES SOCIETES CONSOLIDEES

1 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du Groupe Bellechasse regroupent les comptes de la société Bellechasse et de toutes les sociétés pour lesquelles cette dernière exerce un contrôle exclusif, une influence notable ou un contrôle conjoint. Une entreprise est comprise dans le périmètre de consolidation dès lors que sa consolidation, ou celle du sous-groupe dont elle est à la tête, présente, seule ou avec d'autres entreprises en situation d'être consolidée, un caractère significatif par rapport aux comptes consolidés de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation.

2 - INCIDENCES DES VARIATIONS DE PERIMETRE

Aucune variation significative du périmètre n'a été constatée en 2017.

3 - IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
CONSTRUCTA	99,97%	99,97%	IG	347 461 246 00071	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	99,97%	100,00%	IG	424 387 223 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
CONSTRUCTA VENTE	99,97%	100,00%	IG	065 805 822 00270	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
CONSTRUCTA PROMOTION	99,97%	100,00%	IG	432 863 728 00056	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
CONSTRUCTA SUISSE	99,97%	100,00%	IG	999 999 999 99999	3 Rue du Conseil Général	GENEVE
FINIMMO	99,97%	100,00%	IG	323 980 987 00040	227 avenue Francis Tonner	6150 CANNES LA BOCCA
MSC HOLDING	99,97%	100,00%	IG	413 630 062 00029	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
SUEDE SAS	99,60%	99,60%	IG	422 330 563 00038	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
PALATIN 2 SNC	100,00%	100,00%	IG	422 913 731 00036	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
PRIMOREG INVESTISSEMENTS	100,00%	100,00%	IG	480 466 929 00027	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
COEUR MEDITERRANEE	100,00%	100,00%	IG	485 100 382 00020	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS	99,97%	100,00%	IG	499 071 405 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
AIX BORD DU LAC-2	50,00%	50,00%	IP	518 135 603 00026	49 cours Vitton	69006 LYON
TOUR LA MARSEILLAISE	100,00%	100,00%	IG	423 631 209 00032	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SISLEY CHAGALL	51,00%	51,00%	IG	523 823 862 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES	99,97%	100,00%	IG	533 168 795 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
AIX-BORD DU LAC- 3	50,00%	50,00%	IP	538 000 167 00022	49 cours Vitton	69006 LYON
SAINT MARTIN 3	50,00%	50,00%	IP	540 065 927 00019	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SAVIGNY LES PATIOS D'OR	60,00%	60,00%	IG	751 203 688 00013	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
43, ALLÉE DES PINS	60,00%	60,00%	IG	788 551 315 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
CARRIÈRE SAINT LOUIS	99,97%	100,00%	IG	789 847 209 00010	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
TRAVERSE DE LA CHAINE	100,00%	100,00%	IG	792 097 792 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
VILLA MARGARITA	51,00%	51,00%	IG	792 535 122 00024	227 avenue Francis Tonner	6150 CANNES LA BOCCA
LOUVECIENNES	100,00%	100,00%	IG	793 023 052 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
VERDUN	70,00%	70,00%	IG	792 895 740 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LE CARRÉ DES ARTS	100,00%	100,00%	IG	793 719 501 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
BSA MDB	100,00%	100,00%	IG	794 371 344 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
SARCELLES SABLONS	99,97%	100,00%	IG	798 303 178 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LES TERTRES	99,98%	100,00%	IG	499 529 196 00028	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
PORTE MARINE 3	100,00%	100,00%	IG	801 309 873 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MAURICE BLANC 1	100,00%	100,00%	IG	801 261 785 00019	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MAURICE BLANC 2	100,00%	100,00%	IG	801 261 876 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MAURICE BLANC 3	100,00%	100,00%	IG	801 243 627 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
CHEMIN DE LA CHAINE	100,00%	100,00%	IG	801 260 944 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
AIX BORD DU LAC 4	50,00%	50,00%	IG	805 377 686 00011	49 cours Vitton	69006 LYON
EVRY BOIS SAUVAGE 1	100,00%	100,00%	IG	808 484 174 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LMVB 3	50,00%	50,00%	IG	538 275 694 00023	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
164 CAMOINS	99,98%	60,00%	IG	809 483 605 00014	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
VICTOIRES HAUSSMANN SGP	77,89%	67,00%	IG	812 965 168 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
VICTOIRES HAUSSMANN MANAGEMENT	33,00%	33,00%	IP	812 697 274 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
23 JEAN ROSE	99,97%	99,00%	IG	480 763 275 00033	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
SAINT MARTIN 2	69,98%	70,00%	IG	489 223 065 00033	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
ILOT I1 SEPTIUS MIRABEAU	99,97%	100,00%	IG	490 474 111 00021	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
BERNARD DUBOIS	99,97%	100,00%	IG	485 099 550 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
GRAND RADE	69,98%	70,00%	IG	481 539 336 00026	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MS ESPACE NEDELEC	69,98%	70,00%	IG	488 235 078 00026	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
VILLEURBANNE CHARRIN	69,98%	70,00%	IG	491 500 518 00031	49 cours Vitton	69006 LYON
15 RUE CRISTOFOL	99,97%	100,00%	IG	494 215 080 00032	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MSC IMMOBILIER	99,97%	100,00%	IG	413 467 911 00033	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LABUIRE C11	84,97%	85,00%	IG	490 558 566 00033	49 cours Vitton	69006 LYON
SNC BAUME LOUBIERE	99,97%	100,00%	IG	819 257 189 00012	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
Aix Bord du lac 1	49,99%	50,00%	IP	492 579 255 00034	34-40 rue Henri Régnauld	92400 COURBEVOIE
BRON PARILLY UC7	99,97%	100,00%	IG	819 439 910 00012	49 cours Vitton	69006 LYON
CALUIRE CHARROI	99,97%	100,00%	IG	820 505 287 00012	49 cours Vitton	69006 LYON
SAINTE MARTHE ILOT D	99,97%	100,00%	IG	821 149 267 00014	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SAINTE MARTHE ILOT C	99,97%	100,00%	IG	821 149 218 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SARCELLES LOT 16	99,97%	100,00%	IG	820 774 537 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	99,97%	100,00%	IG	823 946 488 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
AIX BORD DU LAC 5	99,97%	100,00%	IG	823 885 876 00016	49 cours Vitton	69006 LYON
ILOT B5	99,97%	100,00%	IG	824 266 134 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
AULNAY 9	99,97%	100,00%	IG	822 344 198 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
SAINT MARTIN 4	99,97%	100,00%	IG	824 791 578 00019	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
RSS RE CONSTRUCTA Porte Marine	50,00%	50,00%	IP	812 944 304 00011	42 avenue Georges V	75008 PARIS
CHEMIN DE LA CHAIME	99,97%	100,00%	IG	824 908 834 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
NANTERRE JJ ROUSSEAU	99,97%	100,00%	IG	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
GAGNY GENERAL LECLERC	99,97%	100,00%	IG	829 375 161 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
ANNEMASS ILOT BERNARD	99,97%	100,00%	IG	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LES RESTANQUES	99,97%	100,00%	IG	832 241 533 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
PIGONNET	99,97%	100,00%	IG	832 288 567 00015	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
FONTENAY 74 PASTEUR SAS	99,97%	100,00%	IG	834 047 060 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
MANTES CASTOR SAINT ROCK SAS	99,97%	100,00%	IG	833 950 025 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
ALFORTVILLE BAIGNADE	99,97%	100,00%	IG	833 740 681 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
DIJON CARRIERE BLANCHE	99,97%	100,00%	IG	833 196 470 00011	49 cours Vitton	69006 LYON
ILOT AB	99,97%	100,00%	IG	833 647 357 00015	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SARCELLES 19	99,97%	100,00%	IG	833 736 762 00018	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS

Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
PERIER	20,00%	20,00%	MEE	418 482 543 00018	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
LES STRELISIAS	20,00%	20,00%	MEE	418 997 888 00023	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SAINT JEAN	20,00%	20,00%	MEE	438 403 404 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
CORALIAN	20,00%	20,00%	MEE	449 674 555 00031	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
VIRGINIA	30,00%	30,00%	MEE	493 448 922 00028	227 avenue Francis Tonner	6150 CANNES LA BOCCA
CŒUR DE LEZ	20,00%	20,00%	MEE	509 625 588 00025	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
LABUIRE F13	28,00%	20,00%	MEE	523 604 494 00022	49 cours Vitton	69006 LYON
FONCIER PRO	35,00%	35,00%	MEE	504 381 088 00021	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
MICHEL GACHET	28,00%	20,00%	MEE	531 851 814 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
ANATOLE FRANCE	28,00%	20,00%	MEE	538 084 609 00030	49 cours Vitton	69006 LYON
DESSUARD	24,00%	20,00%	MEE	538 755 273 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
114 TIMONE	28,00%	20,00%	MEE	538 755 240 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
TERRES AUSTRALES	16,30%	16,30%	MEE	537 934 416 00018	Place Estrangin Pastré	13006 MARSEILLE
EVRY TZ	49,90%	49,90%	MEE	533 799 904 00024	11 Place de l'Europe	78140 VELIZY-VILLACOUBLAY
NÉDELEC 3	51,25%	25,00%	MEE	749 943 999 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
CORNICHE DU BOIS SACRÉ	49,00%	49,00%	MEE	539 987 420 00020	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
LA BARQUIÈRE	30,00%	30,00%	MEE	790 572 002 00034	7 rue du Devoir	13344 MARSEILLE
BICHAT J1A	28,00%	20,00%	MEE	790 294 912 00023	49 cours Vitton	69006 LYON
L'ARTAUDE	49,00%	49,00%	MEE	791 651 243 00010	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MONTROUGE	28,00%	20,00%	MEE	793 440 348 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
ILOT 3 VL	49,00%	49,00%	MEE	799 476 650 00012	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
LIBRILLA	30,00%	30,00%	MEE	799 426 499 00023	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
L'AMARRAGE	40,00%	40,00%	MEE	799 401 302 00010	6 rue de Penthièvre	75008 PARIS
PROTISFI NEWCD 3	40,00%	40,00%	MEE	797 701 687 00023	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LA CRIQUE	19,99%	20,00%	MEE	817 735 467 00026	7 rue du Devoir	13344 MARSEILLE
LOU PISTOU	48,99%	49,00%	MEE	819 144 361 00014	22 rue Joseph Clerissy	13012 MARSEILLE

- IG : Intégration globale,
- IP : Intégration proportionnelle,
- MEE : Mise en équivalence.

La société Terres Australes, bien que détenue à moins de 20 %, a fait l'objet d'une intégration par mise en équivalence car elle représente un partenariat financier.

Note 3 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION

1 - METHODE DE CONSOLIDATION

Les sociétés dans lesquelles le Groupe détient, directement ou indirectement, le contrôle majoritaire, sont consolidées par intégration globale.

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable (influence présumée lorsqu'il détient une fraction au moins égale à 20% des droits de vote de ces sociétés), sont consolidées par mise en équivalence.

Enfin, les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

2 - TRAITEMENT DE L'ECART D'ACQUISITION

L'écart d'acquisition correspond à la différence, lors de l'entrée d'une entreprise dans le périmètre de consolidation, entre le coût d'acquisition de ses titres et l'évaluation de ses actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition.

Cet écart peut être positif ou négatif.

Lorsque cet écart est positif, il est inscrit à l'actif immobilisé au poste « Ecart d'acquisition » et amorti sur selon un plan d'amortissement qui doit refléter, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

Lorsque cet écart est négatif, il est inscrit au passif au poste « Provision pour risques » et rapporté au résultat sur une durée reflétant les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

3 - CONVERSION DES ETATS FINANCIERS DES SOCIETES ETRANGERES

Les comptes des entités tenus en devises sont convertis en euros au cours de clôture pour les postes de bilan et au cours moyen de l'exercice pour les postes de résultat.

L'écart résultant de la variation de cours de change par rapport à l'exercice précédent et de la conversion du résultat net au taux moyen, est porté dans la rubrique « Ecart de conversion » inscrite dans les capitaux propres.

Note 4 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'EVALUATION, COMPARABILITE DES COMPTES

Les modes et méthodes d'évaluation appliqués aux différents postes sont les suivants :

1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont inscrites à leur coût d'acquisition.

Les concessions, brevets et logiciels sont amortis selon la méthode linéaire sur des périodes correspondant à leur durée d'utilisation prévue, qui n'excèdent pas dix ans.

2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur prix de revient historique.

Les amortissements sont déterminés par référence aux durées d'utilisation suivantes :

- Autres immobilisations corporelles : 5 à 10 ans

Les biens et équipements financés en crédit-bail sont retraités lorsqu'ils sont significatifs, comme des immobilisations propres à leur valeur d'achat initiale avec, en contrepartie, la dette correspondante comptabilisée en emprunts.

3 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les participations non consolidées sont comptabilisées à leur prix d'acquisition.

Une provision pour dépréciation est constituée, notamment lorsque la valeur nette comptable de la participation s'avère supérieure à la quote-part de situation nette détenue, sauf si les résultats et perspectives laissent prévoir un rétablissement à court terme.

4 - STOCKS ET EN-COURS

Les stocks et travaux en cours sont constitués, conformément à l'activité du Groupe, de terrains et d'immeubles en cours de constructions ou achevés ainsi que de frais engagés dans la réalisation de contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée. Ils sont valorisés au coût de revient ou à leur valeur nette de réalisation si cette dernière est inférieure.

Les marges internes réalisées entre les sociétés du Groupe sur les affaires en stock sont éliminées, à l'exception des prestations classiques réalisées à des prix de marché.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le prix de revient est supérieur à la valeur nette de réalisation, déduction faite des frais de commercialisation.

5 - CONTRATS A LONG TERME (OPERATIONS DE PROMOTION IMMOBILIERE)

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière (opérations de construction-vente et contrat de promotion immobilière vendus en l'état d'achèvement futur) partiellement exécutées à la clôture sont constatés à l'avancement lorsque des prévisions suffisamment fiables le permettent. Le degré d'avancement s'apprécie au travers du taux d'avancement des travaux (coût des travaux réalisés à la clôture de l'exercice / coûts totaux prévisionnels) conjugué à celui des ventes actées. Le taux d'avancement des travaux n'est appliqué qu'à partir du démarrage des travaux.

Si cela s'avère nécessaire, des provisions sont constituées pour couvrir l'ensemble des pertes à terminaison prévisibles.

Pour les ventes immobilières en l'état futur d'achèvement, à la signature du client, la globalité de la vente est comptabilisée en chiffre d'affaires et prise en compte « clients ». En fin d'exercice, le chiffre d'affaires est ajusté selon la méthode de l'avancement par le biais d'un compte de régularisation passif « produits constatés d'avance ».

Le chiffre d'affaires de la principale opération de promotion immobilière « les Quais d'Arcenc » en cours à la clôture est comptabilisé selon la méthode de l'achèvement par prudence.

6 - CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes en Euros sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des risques de non recouvrement.

7 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement et créances assimilées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur d'acquisition est supérieure à leur valeur de marché. Les parts de fonds communs de placement, SICAV de trésorerie et valeurs assimilées sont évaluées à leur valeur liquidative publiée.

8 - DISPONIBILITES

Les disponibilités incluent les liquidités des sociétés consolidées ainsi que les soldes des comptes bancaires des mandants gérés par le Groupe dans le cadre de son activité administration de biens et transactions. La contrepartie de ces comptes figure au passif au poste « Autres dettes ».

9 - ÉCARTS DE CONVERSION

Les créances et dettes en devises sont évaluées au dernier cours de change à la clôture de l'exercice, ou à leurs cours de couverture. La différence résultant de l'écart entre la valeur issue du dernier cours de change et la valeur de comptabilisation est portée au bilan en « Ecart de conversion ». Les pertes latentes de change font l'objet d'une provision pour risques.

10 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Le poste enregistre l'ensemble des provisions pour risques et charges comptabilisées par les sociétés du Groupe, et en particulier la provision pour indemnités de départ à la retraite.

La méthode utilisée pour l'évaluation de ces indemnités est la méthode des unités de crédit projetées service prorata conformément à la méthode employée historiquement en comptabilité française avant l'application de la norme IAS19.

Chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations. L'entreprise affecte ces droits à prestations en fonction des périodes de service en suivant la formule des prestations du régime.

11 - IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés ont été déterminés suivant la méthode du report variable.

Il n'a pas été tenu compte des décalages récurrents non significatifs entre les règles fiscales et comptables de détermination du résultat.

Les impôts différés actif relatifs aux déficits fiscaux ne sont constatés qu'à hauteur des bénéfices futurs jugés réalisables par le groupe.

12 - OPERATIONS INTERNES AU GROUPE

Les plus-values sur cessions ou apports d'actifs immobilisés à l'intérieur du Groupe sont éliminées des résultats, les biens correspondant étant maintenus pour leur valeur comptable antérieure qui continuera, le cas échéant, à servir de base de calcul des amortissements et des plus-values de cessions ultérieures.

Les ventes, achats et refacturations de prestations réalisés entre des entités intégrées sont éliminées en totalité, ainsi que les créances et dettes qui en résultent.

NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

Note 1 - ECARTS D'ACQUISITION

Poste en K€	Montant
Valeur nette au 31/12/2016 :	234
Augmentation de l'exercice :	
Amortissement de l'exercice :	(78)
Valeur nette au 31/12/2017 :	156

Les écarts d'acquisition sont amortis sur 5 ans.

Il s'agit de l'écart d'acquisition de la société M5C HOLDING suite à la prise de 85% des parts par Constructa Promotion le 24/12/2015.

Note 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

1 - TABLEAU DES IMMOBILISATIONS EN VALEURS BRUTES

Poste en K€	Ouverture 01/01/2017	Entrées	Sorties	Clôture au 31/12/2017
Concessions, brevets, logiciels	1 956	35		1 991
Frais d'établissement	0			0
Immobilisations en cours	-	5		5
Total des immobilisations incorporelles	1 956	41	-	1 996
Terrains	-			-
Constructions	-			-
Aménagements & agencements	1 700	74		1 774
Matériel et mobilier de bureau	913	39	25	926
Immobilisations en cours	-	-		-
Total des immobilisations corporelles	2 613	113	25	2 700
Total des immobilisations en valeurs brutes	4 569	153	25	4 697

2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Poste en K€	Ouverture 01/01/2017	Augm.	Diminutions	Clôture au 31/12/2017
Concessions, brevets, logiciels	1 379	237		1 616
Frais d'établissement	-			-
Immobilisations en cours	-			-
Total des amortissements immobilisations incorporelles	1 379	237	-	1 616
Terrains	-			-
Constructions	-			-
Aménagements & agencements	1 355	172		1 527
Matériel et mobilier de bureau	656	86	21	721
Immobilisations en cours	-			-
Total des amortissements immobilisations corporelles	2 011	258	21	2 248
Total des amortissements	3 390	495	21	3 864

Note 3 - IMMOBILISATIONS FINANCEES PAR CREDIT-BAIL

Le groupe ne dispose d'aucun bien d'un montant significatif pris en crédit-bail.

Note 4 - TITRES MIS EN EQUIVALENCE

Poste en K€	% de détention	Valeur brute des titres	QP cap.propres (avt résultat)	QP de résultat
25 SCI de construction vente (1)	(2)	21	-	221
Foncier Pro	35,00%	163	39	138
Terres Australes	16,30%	46	0	46
Total		230	39	404

(1) Dans les comptes individuels, les quotes-parts de résultat réalisées dans ces sociétés de personnes sont comptabilisées sur l'exercice de réalisation du résultat, bénéficiaire ou déficitaire conformément aux dispositions statutaires de ces sociétés. Dans les comptes consolidés, ces quotes-parts de résultat sont présentées en « quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence ». Par simplification, les comptes courants correspondant à ces quotes-parts de résultat ne sont pas reclassés au poste « titres mis en équivalence ».

(2) Cf. Note 2 du chapitre « Principes comptables, méthodes d'évaluation et comparabilité des comptes ».

Note 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISES (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDEES)

Poste en K€	% détention du capital	Valeur brute	Valeur nette	KP avant résultat	Résultat
Victoires Holding	5,89%	520	520	2 193	1 266
GALIAN	NS	106	106	N5	N5
SCI de construction vente	NS	0	0	N5	NS
Pytheas Invest	10,00%	5	5	S0	206
Total		631	631		

Note 6 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Prêt octroyé à une société mise en équivalence	-	-
Total	-	-

Note 7 - PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Prêts « 1% logement »	64	70
Autres prêts	15	2
Oépôts et cautionnements	217	217
Prêt à la SCI TLM	-	-
Autres titres immobilisés	1	1
Total	297	291

Note 8 - STOCKS – EN COURS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Contrat de promotion immobilière	-	-
Opérations de construction vente	225 061	153 399
Opération marchand de biens	991	991
Total des en-cours de production de biens	226 052	154 390
En cours de production de services (Honoraires)	452	726
Total Valeur brute	226 504	155 115
Oépréciation	(2 717)	(3 797)
Valeur nette comptable	223 787	151 318

Le montant des frais financiers stockés en 2017 s'élève à 16 719 k€.

Note 9 - CREANCES CLIENTS

Poste en K€	Montant au 31/12/2017	Montant au 31/12/2016
Clients (1)	65 293	150 716
Clients douteux	173	-
Clients, factures à établir	18 686	2 966
Provision pour dépréciation des créances douteuses	(144)	-
Total	84 008	153 682

(1) dont 35 232 k€ de Tour la Marseillaise.

Note 10 - AUTRES CREANCES

Poste en K€	Montant au 31/12/2017	Montant au 31/12/2016
Fournisseurs	1 395	2 077
Organismes sociaux et avances au personnel	51	74
Etat, impôt différé actif	953	951
Etat, TVA	28 626	25 525
Etat, Intégration Fiscale	617	-
Etat, autres impôts et taxes	320	315
C/c Victoires Holding	3 282	3 546
C/c 5Cl Construction vente	3 898	6 115
C/c Foncier Pro	-	-
C/c Pytheas Invest	85	185
C/c Victoires Haussmann Management	157	-
Intégration fiscale	-	-
Divers	716	947
Total	40 101	39 734

Note 11 - IMPOTS DIFFERES ACTIFS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Reports fiscaux déficitaires	499	479
Retraitements de consolidation et différences temporaires	454	472
Total	953	951

Note 12 - VENTILATION DES CREANCES PAR ECHEANCE

Poste en K€	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Clients (1)	84 008	-	-	84 008
Fournisseurs débiteurs	1 395	-	-	1 395
Organismes sociaux et avances au personnel	51	-	-	51
Etat, Impôts différés Actif	953	-	-	953
Etat, TVA	28 626	-	-	28 626
Etat, Intégration Fiscale	617	-	-	617
Etat, Autres Impôts	320	-	-	320
C/c Victoires Holding	3 282	-	-	3 282
C/C SCI patrimoniales et de construction vente	3 898	-	-	3 898
C/C Foncier Pro	-	-	-	-
C/C Pytheas Invest	85	-	-	85
Dépréciations	157	-	-	157
Divers	716	-	-	716
Total	124 109	-	-	124 109

(1) en valeur nette

Note 13 - CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Poste en K€	Montant au 31/12/2017	Montant au 31/12/2016
Bellechasse	153	55
Constructa (loyers)	170	429
Constructa (divers)	296	84
Constructa Asset Management	46	63
Constructa Vente (Réservation)	159	193
Constructa Vente (divers)	13	17
Constructa Promotion	11	9
Suède	8	-
Constructa Urban System	22	19
Tour la Marseillaise (avances sur travaux)	1 921	11 152
Constructa Private Services	3	2
Aix Bord du Lac IV	-	52
Victoires Haussmann 5GP	5	-
R55 RE Constructa Porte Marine	41	-
Divers	1	1
Total	2 849	12 075

Note 14 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

1 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Poste en K€	Valeur comptable au 31/12/2017	Valeur comptable au 31/12/2016
Parts de sicav	-	315
Comptes à terme	-	-
Total	-	315

2 - DISPONIBILITES

Poste en K€	Valeur comptable au 31/12/2017	Valeur comptable au 31/12/2016
Comptes bancaires des sociétés consolidées	19 875	5 898
Comptes bancaires SCCV	7 315	7 383
Comptes bancaires des mandants (Activité administration de biens) *	7 927	5 731
Total	35 116	19 012

(*) Contrepartie au passif au poste « Autres dettes » (cf. note 19)

Note 15 - CAPITAL

Le capital est composé de 85 000 actions d'une valeur nominale de 43,50 € chacune en début et fin d'exercice 2017

Note 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

L'écart de conversion constaté dans les fonds propres résulte de la conversion en Euros des comptes libellés en devises de la filiale Constructa Suisse.

Note 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions en K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Total
- pour engagement de retraite	718	39	71	686
- pour litige	344	13	-	357
- pour perte de change	35	32	35	32
- pour risque filiale	-	-	-	-
- pour titres mis en équivalence	-	-	-	-
Total	1 097	84	106	1 075

Note 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	7 006	33 793	-	40 798
Total	7 006	33 793	-	40 798

(1) Ces emprunts sont rémunérés sur la base de taux fixes à hauteur de 28 054 K€ et sur la base de taux variables à hauteur de 5 819 K€.

Note 19 - AUTRES DETTES

Figure essentiellement dans ce poste à hauteur de 8 002 K€ (5 901 K€ en 2016), la contrepartie des comptes courants bancaires inscrits à l'actif au poste « Disponibilités » et gérés par le Groupe pour le compte des mandants dans le cadre de son activité administration de biens.

Note 20 - PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Ce poste correspond au chiffre d'affaires constaté d'avance des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA pour 253 997 k€.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Note 1 - INCIDENCE SUR LE RESULTAT DE L'EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTERET

Les variations de périmètre 2017 n'ont pas d'impact significatif.

Note 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires par secteur d'activité se ventile comme suit :

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Commercialisation	5 101	5 769
Promotion (honoraires)	5 630	5 420
Asset management et études	9 040	9 781
Constructa Urban Systems	5 619	5 244
King 5turge	-	-
Constructa Private Services	600	1 340
Activité MDB, vente et location bureaux	-	405
Activité construction vente	41 759	28 162
Suède	-	-
Victoires Haussmann SGP	2 355	75
Divers (essentiellement refacturation de frais)	1 267	792
Total	71 370	56 987

Note 3 - PRODUCTION STOCKEE

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Travaux en-cours	(274)	487
Suède	(854)	945
Tour la Marseillaise	58 514	45 240
Sisley Chagall SCI	(322)	(3 302)
Aix Bord du Lac III SCI	-	(4 031)
St Martin III SCI	(319)	(2 923)
Savigny les Patios d'Or SCI	-	(208)
43, Allée des Pins SCI	(11 653)	7 987
Carrière St Louis	6 592	499
Traverse de la Chaîne SCI	(32)	(80)
Villa Margaritta SCI	(199)	(1 882)
Louveciennes SCI	(635)	0
Verdun SCI	(663)	(1 216)
Carré des Arts SCI	6 621	3 257
BSA MOB	-	(277)
Sarcelles Sabons	3 801	1 498
Porte Marine 3	3 587	1 079
Maurice Blanc 1	1 246	995
Maurice Blanc 2	544	529
Maurice Blanc 3	392	656
Chemin de la Chaîne	66	128
Aix Bord du Lac 4 SCI	(3 615)	4 638
Evry Bois Sauvage	(3 413)	3 558
164 Camoins	2 342	2 238
SNC BAUME LOUBIERE	9	373
BRON PARILLY UC7	1 351	273
CALUIRE CHARROI	46	82
SAINTE MARTHE ILOT D	60	131
SAINTE MARTHE ILOT C	49	87
SARCELLES LOT 16	358	151
EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	1 598	-
AIX BORD DU LAC 5	540	-
ILOT B5	127	-
AULNAY B	636	-
SAINT MARTIN 4	12	-
RSS RE CONSTRUCTA Porte	400	-
CHEMIN DE LA CHAÏME	2	-
NANTERRE JJ ROUSSEAU	326	-
GAGNY GENERAL LECLERC	190	-
Divers	-	-
Total	67 429	60 912

Note 4 - RESULTAT FINANCIER

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Dotations aux provisions pour perte latente de change (nettes de reprises) et résultat de change	10	(3)
Reprises sur provisions pour risque sur opérations de promotion immobilière (nette des dotations)	3	4
Charges d'intérêts (nettes des produits d'intérêts)	(658)	(752)
Dividendes (Victoires Holding)	49	74
Résultats nets sur cessions VMP	7	-
Total	(590)	(677)

Note 5 - RESULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	Montant au 31/12/2017	Montant au 31/12/2016
Indemnité transactionnelle MSC	-	(20)
Divers	(23)	(28)
Pénalité de remboursement emprunt	-	(50)
Protocole Oïse Habitat	-	(64)
BNPPI PIE dépôt permis	-	200
Indemnité SAS ATREAM vente SCI TLM	115	(90)
Dégrévement CVAE	191	-
BNP PI - Ecocité Nice	300	-
Total	582	(52)

Note 6 - IMPOTS SUR LES BENEFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (2 148 K€) et la charge d'impôt théorique (estimée à 1 939 k€) se décompose de la manière suivante :

Poste en €	Montant
Résultat consolidé	3 669 709
Impôt comptabilisé	2 147 790
Résultat avant impôt	5 817 499
Impôt théorique	1 939 166
Ecart	208 624
Crédit d'impôt	(13 291)
Dividendes Mere fille	(159 431)
Déficit	65 770
Retraitements fiscaux	60 350
Evolution du taux d'IS	(118 885)
Rt minoritaire	374 111
Preuve d'impôt	208 624

La société Bellechasse SAS fait partie d'un groupe intégré fiscalement dont la société mère est Victoires Holding SAS.

Note 7 - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant des honoraires des Commissaires aux comptes comptabilisés en charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 est de 208 K€.

AUTRES INFORMATIONS

Note 1 - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

Effectif global	2017	2016
Cadre	122	113
Non cadre	50	66
Total	172	179

Note 2 - REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE

Rémunérations versées aux administrateurs en 2017 : 556 k€

Note 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

Poste en K€	2017	2016
Ligne de crédit garantie par le nantissement de 2 324 titres Suede et l'hypothèque du bien bien immobilier, en faveur de la Socfim	15 000	15 000
Emprunt obligataire en faveur de Constructa SA (25 587 actions de CAM)	2 500	2 500
Hypothèque immobilière de 1er rang - Terrain Chanzy Hellemmes	-	-
Ligne de crédit HSBC - Terrain Montélimar (2 450 parts de Finimmo)	96	176
SICAV gagée auprès de Neuflyze OBC	226	315
Total	17 822	17 991

Note 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

1 - ENGAGEMENTS DONNES :

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	2017	2016
Cautionnement solidaire pour le compte de Promoreg Investissements en faveur de MSC Holding	-	-
Indemnité immobilisation ensemble immobilier	779	273
Engagement acquéreur titres TLM	150	150
Total	929	423

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	2017	2016
Engagement dation 114 Timone - 20 parts/100	-	-
Ligne de crédit 114 Timone - 20 parts/100	-	-
Ligne de crédit 43 Allée des Pins - 60 parts/100	4 600	4 600
Ligne de crédit Villa Margarita - S1 parts/100	-	-
Ligne de crédit Verdun - 70 parts/100	-	-
Ligne de crédit Carré des Arts - 99 parts/100	1 200	1 200
Ligne de crédit Ilot 3 VL - 49 parts/100	-	6 000
Ligne de crédit Porte Marine 3 - 100 parts/100	3 600	3 600
Ligne de crédit Maurice Blanc 1 - 100 parts/100	2 100	2 100
Ligne de crédit Maurice Blanc 2 - 100 parts/100	1 400	1 400
Ligne de crédit Maurice Blanc 3 - 100 parts/100	1 200	1 200
Ligne de crédit Aix Bord du Lac 4 - 50 parts/100	2 100	2 100
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 1 - 100 parts/100	3 500	3 500
Ligne de crédit Bichat J1A - 20 parts/100	-	-
Ligne de crédit Carrière Saint Louis - 100 parts/100	2 500	2 500
Ligne de crédit Sarcelles 5ablons - 100 parts/100	1 000	1 000
Ligne de crédit 164 Camoins - 60 parts/100	2 500	2 500
Ligne de crédit La crique - 40 parts/100	5 000	5 000
Ligne de crédit Lou Pistou - 49 parts/100	4 500	4 500
Ligne de crédit Sarcelles Lot 16 - 100 parts/100	2 000	-
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 2&3 - 100 parts/100	2 500	-
Ligne de crédit Bron Parilly UC7 -100 parts/100	500	-
Total	40 200	41 200

2 - ENGAGEMENTS REÇUS :

Cautionnements reçus :

Poste en K€	2017	2016
Emprunts Socfim - garanti par la CEGI	4 000	4 000
Garantie financière gestion - GALIAN	32 440	32 320
Constructa Asset Management	32 320	32 320
King Sturge	-	-
Victoires Haussmann SGP	120	-
Garantie financière transaction - GALIAN	600	600
Constructa Asset Management	120	120
Constructa Vente	120	120
Constructat Urban System	120	120
Constructa Private Services	120	120
King Sturge	-	-
Victoires Haussmann SGP	120	120
Garantie financière activité syndic - GALIAN	120	120
Constructa Asset Management	120	120
Cautionnement par un dirigeant d'un emprunt bancaire (BMM) octroyé à Constructa	-	-
Tour la Marseillaise - garantie de paiement en faveur de Dumez	30 000	30 000
Total	67 160	67 040

Note 5 - IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

La société Bellechasse SAS est incluse par intégration globale dans le périmètre de consolidation de la société Victoires Holding, SAS au capital de 910 525 €, dont le siège social se situe 134 Boulevard Haussmann - 75008 Paris.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Postes en K€	2017
Résultat net des sociétés intégrées (résultat net des sociétés consolidées +/- Q/P des résultats des sociétés mise en équivalence)	3 117 -
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	(551)
Variation des impôts différés	(2 765)
Valeur nette comptable des éléments d'actif cédés	(4)
Amortissements et provisions (sur actif circulant)	(150)
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	6 588
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	552
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	8 298
Flux net de trésorerie généré par l'activité	15 439
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	(153)
Immobilisations financières	23
Variation des créances financières	(4 885)
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	-
Incidence des variations de périmètre	-
Flux net de trésorerie liées aux opérations d'investissement	(5 016)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(1 780)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-
Emission d'emprunts	8 730
Remboursement d'emprunts	(1 805)
Variation des comptes courants créditeurs	3 962
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	9 107
VARIATION DE LA TRESORERIE	19 530
Trésorerie d'ouverture (valeurs mobilières, compte à terme et disponibilités) (intégrant le solde des comptes bancaires des mandants à hauteur de 8 076 K€)	11 944
Trésorerie de clôture (valeurs mobilières, compte à terme et disponibilités) (intégrant le solde des comptes bancaires des mandants à hauteur de 8 002 K€)	31 475
Variation de trésorerie	(19 530)
<i>Incidence des variations de cours des devises</i>	

BELLECHASSE
Société par actions simplifiée au capital de 3.697.500 euros
Siège social : 134, boulevard Haussmann - 75008 Paris
RCS Paris 332 235 423
(la "Société")

**RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT
SOU MIS A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 25 JUIN 2018**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

Chers Associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et de l'article L227-9 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir, et pour soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Nos Commissaires aux comptes, la société Mazars, représentée par Monsieur Cyril Gallard, et la société Ardium, représentée par Monsieur Patrick Zirah, vous donneront dans leur rapport leurs conclusions quant à la régularité et à la sincérité des comptes annuels qui vous sont présentés, ainsi qu'à la notion d'image fidèle à respecter.

De notre côté, nous sommes à votre disposition pour apporter toutes précisions et tous renseignements complémentaires qui pourraient vous paraître opportuns.

Nous reprenons ci-après, successivement, les différentes informations telles que prévues par la réglementation.

1. Situation et activité de la Société

Cf. rapport d'activité

2. Evolution prévisible de la situation de la Société (article L232-1 II du Code de commerce)

Cf. rapport d'activité

3. Présentation des comptes de l'exercice

3.1. Remarque générale

Les comptes qui vous sont présentés ont été établis suivant les mêmes méthodes que lors de l'exercice précédent, dans le respect des dispositions du plan comptable, en observant les principes de prudence et de sincérité.

3.2. Présentation des états financiers

Les principaux agrégats de ces états financiers sont les suivants :

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 1.979.049 euros contre 2.706.453 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 26,88 %.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 2.070.479 euros contre 2.711.565 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 23,64 %.

Le montant total des charges d'exploitation représente 2.254.517 euros, contre 2.889.954 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 21,99 %.

Les principales charges par nature se répartissent ainsi qu'il suit :

NATURE DES CHARGES	2017	2016	%
Autres achats et charges externes	1.459.809	1.705.507	- 14,41 %
Impôts, taxes et versements assimilés	10.154	28.175	- 63,96 %
Salaires et traitements	508.309	848.468	- 40,09 %
Charges sociales	196.130	287.661	- 31,82 %

L'effectif de notre Société est de 2 salariés.

La Société a supporté des dépenses de travail intérimaire qui se sont élevées à 25.145 euros contre 22.602 euros au titre de l'exercice précédent.

Ainsi, après dotations aux amortissements sur immobilisations pour 703 euros et prise en compte des autres charges pour 79.413 euros, nous obtenons un résultat d'exploitation négatif de (184.038) euros.

Après prise en compte du résultat financier, lequel se traduit par un bénéfice de 66.484 euros, et du résultat exceptionnel de 116.278 euros, le résultat net de l'exercice se traduit par un bénéfice de 1.209.046 euros.

Vous trouverez en tant que de besoin le résultat des cinq derniers exercices de la Société en Annexe 4 du présent rapport.

Il est précisé :

Actif du bilan

L'actif immobilisé net ressort à 12.612.325 euros, contre 7.307.571 euros au titre de l'exercice précédent.

L'actif circulant net ressort à 19.773.739 euros, contre 21.744.158 euros au titre de l'exercice précédent.

Passif du bilan

Les capitaux propres s'élèvent à 14.823.008 euros, contre 15.393.962 euros en 2016.

4. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2017 s'élevant à 1.209.046 euros, de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	<u>1.209.046 €</u>
A titre de dividendes	1.000.000 €
Au crédit du compte « Autres réserves »	209.046 €

Après affectation, le compte « Autres réserves » demeurera créditeur de 9.750.074 euros.

Les dividendes d'un montant de 1.000.000 euros (soit environ 11.76 euros par action) seraient mis en paiement à compter du 5 juillet 2018. Ils seraient intégralement éligibles à l'abattement qui résulte de l'article 158 du Code général des impôts.

5. Rappel des dividendes antérieurement distribués (article 243 bis du Code général des impôts)

Nous vous rappelons que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents s'élèvent à :

Exercice clos le	Dividendes distribués	Eligibles à l'abattement
31/12/2016	1.780.000 €	1.780.000 €
31/12/2015	60.000 €	60.000 €
31/12/2014	450.000 €	450.000 €

6. Dépenses non-déductibles fiscalement (article 223 quater du Code général des impôts)

Les comptes de l'exercice écoulé présentent des dépenses non déductibles fiscalement telles que visées aux articles 39-4 et 39-5 du Code général des impôts, pour un montant de 6.054 euros (amortissements excédentaires et autres amortissements non déductibles).

7. Information sur les délais de paiement des fournisseurs et clients de la Société (articles L441-6-1 et D441-4 du Code de commerce)

Les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et clients de la Société concernant l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont précisées dans le tableau figurant en Annexe 2 du présent rapport.

8. Présentation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 (Rapport sur la gestion du groupe)

8.1. Périmètre de consolidation

Pour le périmètre de consolidation du groupe au 31 décembre 2017, **voir l'annexe 7**

8.2. Situation et activité du Groupe au cours de l'exercice

	31/12/2017	31/12/2016
Total bilan	388.129.637 €	379.302.765 €
Chiffre d'affaires	71.370.255 €	56.987.241 €
Résultat Groupe	3.669.709 €	675.534 €
Résultat Hors Groupe	1.122.332 €	111.065 €

Le rapport d'activité sur les comptes consolidés du groupe Bellechasse, présentant les informations concernant les principales filiales du groupe, figure à l'Annexe 6 du présent rapport.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017, faisant ressortir un résultat de 3.669.709 euros.

8.3. Evolution prévisible de la situation du groupe

Cf. rapport d'activité

8.4. Evènements importants survenus depuis la date d'arrêté des comptes consolidés

Aucun évènement n'est intervenu depuis la date d'arrêté des comptes consolidés

8.5. Activité du groupe en matière de recherche et développement

Le groupe n'a pas comptabilisé de frais de cette nature au cours de l'exercice écoulé.

9. **Activités en matière de recherche et de développement (article L232-1 du Code de commerce)**

Notre Société n'a pas comptabilisé de frais de cette nature au cours de l'exercice

10. **Investissements**

La Société a comptabilisé des investissements significatifs au cours de l'exercice, en matière de prêts et autres immobilisations financières pour 4.879.314 euros, et au titre d'autres participations pour un montant de 268.000 euros.

11. **Information sur l'affectation du CICE**

La Société bénéficie du crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (C.I.C.E.) institué pour financer l'amélioration de la compétitivité des entreprises.

Son impact sur les états financiers 2017 s'élève à 1.585 euros et se traduit par une diminution des charges de personnel.

Le montant de ce crédit sera bien entendu consacré aux investissements et aux besoins en fonds de roulement nécessaires au développement de l'activité et de la compétitivité de la Société.

12. **Conventions réglementées (article L227-10 du Code de commerce)**

Les Commissaires aux comptes de la Société vous présenteront dans un rapport séparé les conventions visées à cet article qui ont été conclues ou qui se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé.

13. **Mandat des membres du Conseil d'administration**

Nous vous précisons que les mandats des membres du Conseil d'administration n'arrivent pas à expiration à l'issue de la prochaine assemblée générale.

14. **Jetons de présence**

Nous vous proposons de fixer le montant annuel des jetons de présence du Conseil d'administration pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 à 27.200 euros, soit un montant de 800 euros par administrateur pour chaque réunion du Conseil d'administration à laquelle il aura assisté.

15. **Filiales et prise de participations (article L233-6 du Code de commerce)**

a) Activité des filiales et participations

Vous trouverez dans le tableau figurant en Annexe 3 du présent rapport les informations relatives à l'activité et aux résultats de nos filiales et des sociétés qu'elles contrôlent.

b) Prises de participations ou prises de contrôle (article L233-6 du Code de commerce)

La Société n'a pris aucune participation, ni aucun contrôle dans une société, au cours de l'exercice écoulé.

c) Cessions de participations

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a cédé aucune participation.

d) Participations croisées

Néant.

16. Sociétés contrôlées

Nous vous rappelons que notre Société contrôle, au sens des dispositions de l'article L233-3 du Code de commerce, les sociétés dont la liste figure en Annexe 5.

17. Succursales existantes (article L232-1 du Code de commerce)

La société ne possède aucune succursale.

18. Informations relatives au capital social

a) Etat de la participation des salariés au capital de la Société au dernier jour de l'exercice écoulé (article L225-102 du Code de commerce)

Au 31 décembre 2017, il n'y a pas de participation de salariés au capital de notre Société.

b) Acquisition par la Société de ses propres actions en vue de les attribuer aux salariés ou aux dirigeants (article L225-211 du Code de commerce)

La société n'a procédé à aucune opération de rachat de ses propres actions en vue de les attribuer aux salariés ou aux dirigeants du groupe.

c) Opérations réalisées au titre des options d'achat ou de souscription d'actions réservées au personnel (article L225-184 du Code de commerce)

Néant.

19. Information sur les prêts consentis par la Société (article L511-6 3 bis du Code de commerce)

Nous vous indiquons qu'une convention de trésorerie a été conclue le 3 mai 2017 avec Constructa Promotion afin de bien identifier les besoins de trésorerie liées aux développements des opérations immobilières portées par MSC Holding et Constructa Promotion.

20. Principaux risques et incertitudes (article L225-100 du Code de commerce)

La Société n'est confrontée à aucune incertitude ou risque particulier quant à son activité.

21. Mandats de vos Commissaires aux comptes

Les mandats des Commissaires aux comptes arriveront à expiration le 31 décembre 2020.

22. Contrôle des Commissaires aux comptes

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition le rapport de nos Commissaires aux comptes.

23. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice (article L232-1 du Code de commerce)

Nous vous précisons qu'aucun événement important n'est survenu entre la date de la clôture de l'exercice et la date à laquelle le présent rapport est établi.

* * *

Nous vous demandons de nous donner acte des informations contenues dans le présent rapport, d'approuver purement et simplement les comptes annuels de l'exercice écoulé, tels qu'ils vous sont présentés, de ratifier nos propositions et de donner quitus au Président et au Conseil d'administration pour leur gestion de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Nous restons à votre disposition pour vous fournir tous autres renseignements que vous jugeriez utiles d'obtenir.

Le Président
Monsieur Marc Pietri



ANNEXE 1

Note annexe au rapport de gestion sur l'activité de l'exercice 2017

I – L'ACTIVITE

Le chiffre d'affaires 2017 est en baisse de -27% par rapport à 2016. Ce poste est variable en fonction des frais que doit engager Bellechasse pour la réalisation d'opérations immobilières dans l'attente des tours de table et qui sont refacturés. Il est rappelé que le chiffre d'affaires est constitué aussi de la refacturation des coûts de Bellechasse (société mère) aux filiales métiers et des honoraires de montage d'opérations immobilières.

Chiffre d'affaires par année

<i>En K€</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Chiffre d'affaires	1 979	2 706	2 285

Ventilation du chiffre d'affaires par année

<i>En K€</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Prestations rendues aux filiales	940	1 472	986
Montage d'opérations	176	510	52
Refacturation de frais	863	725	1 247
TOTAL	1 979	2 706	2 285

II – RESULTATS ET PERSPECTIVES

A/ RESULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat de Bellechasse s'élève à 1 209 K€ pour 2017, en baisse de -32% vs 2016. Il est rappelé que les variations de résultat s'expliquent par l'impact important des remontées de marge des opérations de promotion.

<i>En K€</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
* Résultat exploitation	-184	-178	35
* Remontée de marge	1 730	3 269	-41
* Résultat financier	66	-106	91
* Résultat exceptionnel	116	-90	-24
* Participations bénéfiques	-52	-66	
* Impôts sociétés	-468	-1 046	1
BENEFICE NET	1 209	1 782	62

B/ PERSPECTIVES

L'exercice 2018 devrait se maintenir à un niveau équivalent à 2017.

III – ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Néant

ANNEXE 2

Délais de paiement fournisseurs et clients

SAS BELLECHASSE

Exercice 2017

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au 1 de l'article D. 441-4)

	FOURNISSEURS						CLIENTS					
	Article D. 441-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	TOTAL (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	TOTAL (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées						34						10
Montant total des factures TTC concernées (préciser : TTC)		17 310,54	4 027,30	2 000,00	127 012,78	150 350,70				61 303,21	1 564 192,53	1 625 495,74
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice (préciser : TTC)		0,92%	0,21%	0,11%	6,75%	6,00%						
Pourcentage du chiffre d'affaires ETC de l'exercice (préciser : TTC)								0,00%	0,00%	2,03%	31,79%	53,82%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues						-						-
Montant total des factures exclues (préciser : TTC)						-						-
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiements	a Délais contractuels : (préciser) 60 jours à partir de la date d'émission de la facture						b Délais contractuels : (préciser) 60 jours à partir de la date d'émission de la facture					

	FOURNISSEURS		CLIENTS	
	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est non échu		Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est non échu	
Fournisseurs non échus: date de facture inférieure à 60 jours	733 755,91		X	
Fournisseurs - Retenue de Garantie	0,00		X	
Fournisseurs - Retenue diverses	0,00		X	
Fournisseur - Factures Non Parvenues	73 128,74		X	
Clients non échus			496 515,94	
Clients - Factures à établir			1 015 157,83	
Total poste bilan		957 235,35		1 511 673,77
Contrôle		0,00		0,00

ANNEXE 3

Filiales et participations

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
Compte	Quantité	Type	Société	Capital	Capitaux propres dont que le capital	Quote part de capital détenue (%)	Valeur comptable brute des titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus	Prêts et avances accordés	Caution et aval donnés	CA net ou dernier exercice clos	Produit du dernier exercice clos	Développer la barre de formule Résultat du dernier exercice clos
2	26100003 - TP - CONSTRUCTA	19994	A - Plus de 50%	CONSTRUCTA	6718 986	99,97%	3 960 940	3 960 940	3 127 302	6 200 000	7 617 662	281 599	0
3	26100021 - TP - SUEDE	277794	A - Plus de 50%	SUEDE	108 775	99,60%	2 693 625	2 693 625	243 941	8 000 000	0	104 133	0
4	26100022 - TP - PALATIN 2	99	A - Plus de 50%	PALATIN 2	1 197	99,00%	1 980	1 980	0	0	0	1 197	0
5	26100038 - TP - PROMOREG INVESTS	850	A - Plus de 50%	PROMOREG INVESTS	156 213	100,00%	340 000	340 000	614 020	0	0	397 370	0
6	26100039 - TP - CŒUR MEDITERRANEE	99	A - Plus de 50%	CŒUR MEDITERRANEE	1 584	99,00%	40 894	0	0	0	0	1 584	0
7	26100049 - TP - TOUR LA MARSEILLAISE	5000	A - Plus de 50%	TOUR LA MARSEILLAISE	399 092	100,00%	107 996	107 996	0	150 000	0	193 562	0
8	26100090 - TP - SAVIGNY LES PATIOS D'OR	60	A - Plus de 50%	SAVIGNY LES PATIOS D'OR	112 563	60,00%	120	120	0	0	0	112 563	0
9	26100093 - TP - 43, ALLEE DES PINS	60	A - Plus de 50%	43, ALLEE DES PINS	1 448 773	60,00%	120	120	0	0	13 140 860	1 448 772	0
10	26100099 - TP - VILLA MARGARITA	51	A - Plus de 50%	VILLA MARGARITA	28 864	51,00%	102	102	3 522	0	145 833	28 864	0
11	26100102 - TP - VERDUN	70	A - Plus de 50%	VERDUN	3 735	70,00%	140	140	268 395	0	674 987	3 735	0
12	26100108 - TP - CARRE DES ARTS	99	A - Plus de 50%	CARRE DES ARTS	3 249	99,00%	198	198	5 16 205	0	0	175 955	0
13	26100106 - TP - 86A MIDB	100	A - Plus de 50%	86A MIDB	6 722	100,00%	10 000	10 000	715 000	0	0	24 313	0
14	26100125 - TP - PORTE MARINE 3	100	A - Plus de 50%	PORTE MARINE 3	44 558	100,00%	1 000	1 000	12 000 000	2 200 000	233 287	48 428	0
15	26100126 - TP - MAURICE BLANC 1	99	A - Plus de 50%	MAURICE BLANC 1	244 270	99,00%	198	198	842 516	0	0	244 270	0
16	26100127 - TP - MAURICE BLANC 2	99	A - Plus de 50%	MAURICE BLANC 2	180 792	99,00%	198	198	455 141	0	0	160 792	0
17	26100128 - TP - MAURICE BLANC 3	99	A - Plus de 50%	MAURICE BLANC 3	4 504	99,00%	198	198	274 800	0	0	4 504	0
18	26100129 - TP - CHEMIN DE LA CHAINE	99	A - Plus de 50%	CHEMIN DE LA CHAINE	0	99,00%	198	198	244 779	0	0	0	0
19	26100131 - TP - ERY BOIS SAUVAGE 1	99	A - Plus de 50%	ERY BOIS SAUVAGE 1	835 667	99,00%	198	198	665 778	0	9 175 933	835 667	0
20	26100139 - TP - V.N. SGP	43885	A - Plus de 50%	V.N. SGP	397 059	67,00%	438 850	438 850	0	0	2 354 648	60 152	0
21				Total A - Plus de 50%	7 920 339		7 596 956	7 556 061	9 171 009	16 590 000	33 343 250	2 854 394	
22	26100015 - TP - PERIER	20	B - Participations	PERIER	945	20,00%	40	40	0	0	0	945	0
23	26100016 - TP - LES STRELISIAS	200	B - Participations	LES STRELISIAS	12 461	20,00%	400	400	0	0	0	12 461	0
24	26100029 - TP - ST JEAN	20	B - Participations	ST JEAN	369	20,00%	40	40	6 535	0	0	369	0
25	26100083 - TP - CORALJAM liquidation	30	B - Participations	CORALJAM	28 927	20,00%	300	300	0	0	0	28 927	0
26	26100040 - TP - VIRGINIA	30	B - Participations	VIRGINIA	60	30,00%	60	60	61 259	0	0	60	0
27	26100045 - TP - CŒUR DE LEZ	20	B - Participations	CŒUR DE LEZ	1 447	20,00%	40	40	6 873	0	0	1 447	0
28	26100046 - TP - AUX BORD DU LAC-2	50	B - Participations	AUX BORD DU LAC-2	792	50,00%	100	100	0	0	0	792	0
29	26100069 - TP - LABURE F13	20	B - Participations	LABURE F13	4 392	20,00%	40	40	1 256	0	0	4 392	0
30	26100074 - TP - MICHEL GACHET	20	B - Participations	MICHEL GACHET	27 083	20,00%	40	40	8 278	0	0	27 083	0
31	26100080 - TP - ANATOLE France	20	B - Participations	ANATOLE France	1 124	20,00%	40	40	9 473	0	0	1 124	0

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
31	26100080 - TP - ANATOLE FRANCE	20 B - Participations ANATOLE FRANCE			200	1124	20,00%	40	40	9473	0	-	1124	0
32	26100081 - TP - DESSUARD	20 B - Participations DESSUARD			200	9998	20,00%	40	40	8865	0	-	9998	0
33	26100082 - TP - TIMONE	20 B - Participations TIMONE			200	12064	20,00%	40	40	58266	0	725833	12064	0
34	26100083 - TP - AIX BORD DU LAC 3	50 B - Participations AIX BORD DU LAC 3			200	33437	50,00%	100	100	56359	0	-	33437	0
35	26100084 - TP - TERRES AUSTRALES	163 B - Participations TERRES AUSTRALES			1000	281492	16,30%	163	163	0	0	0	281198	61239
36	26100085 - TP - EVRYTZ	499 B - Participations EVRYTZ			1000	143	49,90%	499	499	0	0	0	143	0
37	26100087 - TP - NEDELEC 3	25 B - Participations NEDELEC 3			200	1510	25,00%	50	50	8257	0	-	1510	0
38	26100088 - TP - SAINT MARTIN 3	50 B - Participations SAINT MARTIN 3			200	202625	50,00%	100	100	0	0	628833	202625	0
39	26100089 - TP - CORNICHE DU BOIS SACRE	245 B - Participations CORNICHE DU BOIS SACRE			10000	28254	49,00%	4900	4900	161744	0	0	3948	0
40	26100095 - TP - LA BARQUIERE	30 B - Participations LA BARQUIERE			200	64613	30,00%	60	60	101986	0	829250	64633	0
41	26100096 - TP - BICHAT JJA	20 B - Participations BICHAT JJA			200	22979	20,00%	40	40	117263	0	1592833	22979	0
42	26100097 - TP - L'ARTAUDE	49 B - Participations L'ARTAUDE			200	11949	49,00%	98	98	27906	0	81349	11949	0
43	26100100 - TP - LOUVECIENNES	1 B - Participations LOUVECIENNES			200	107467	1,00%	2	2	0	0	200000	107467	0
44	26100101 - TP - MONTROUGE	20 B - Participations MONTROUGE			200	159549	20,00%	40	40	0	0	0	159549	0
45	26100117 - TP - ILOT 3 VL	49 B - Participations ILOT 3 VL			200	420582	49,00%	98	98	507214	0	2216667	420582	0
46	26100118 - TP - LIBRILLA	300 B - Participations LIBRILLA			1000	111420	30,00%	300	300	75951	0	722641	111420	0
47	26100119 - TP - L'AMARRAGE	400 B - Participations L'AMARRAGE			1000	1334716	40,00%	400	400	0	0	22462114	1337501	0
48	26100124 - TP - LES TERRRES	28 B - Participations LES TERRRES			10000	550673	28,00%	2800	0	123894	0	0	19084	0
49	26100130 - TP - AIX BORD DU LAC 4	50 B - Participations AIX BORD DU LAC 4			200	113561	50,00%	100	100	145388	0	0	113561	0
50	26100132 - TP - LNW8 3	50 B - Participations LNW8 3			1000	469543	50,00%	500	500	257211	0	0	11025	0
51	26100133 - TP - PROTISFINEWCO 3	40 B - Participations PROTISFINEWCO 3			1000	81460	40,00%	400	400	80000	0	0	58542	0
52	26100140 - TP - V.H. MANAGEMENT	325 B - Participations V.H. MANAGEMENT			5000	30917	33,00%	1650	1650	233732	0	0	12330	0
53	26100165 - TP AIX BORD DU LAC 5	1 B - Participations AIX BORD DU LAC 5			200	0	1,00%	2	2	780	0	0	0	0
54		351 621		Total B - Participations	37200	494078		13482	10682	2057890	0	29459520	1806621	61239
55		Total général			2776175	8414417		7610438	7566743	11228899	16550000	62802750	4061015	61239

ANNEXE 5 VOIR LES TROIS PAGES DES SOCIETES CONTROLEES

PAGE 12

PAGE 13

PAGE 14

ANNEXE 6

Rapport d'activité du groupe

Conformément à l'article L233-26 du code de commerce, le Conseil d'Administration de la société BELLECHASSE SAS a établi le présent rapport sur la gestion du groupe consolidé pour l'exercice 2017.

I – L'ACTIVITE

Les comptes consolidés du groupe Bellechasse ont été établis selon les mêmes règles et méthodes que celles de l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation consolidé du Groupe Bellechasse s'établit à un résultat de 6 473 K€ au 31/12/2017 contre 343 K€ l'année précédente.

Le résultat net est quant à lui de 3 670 K€ pour un résultat de 676 K€ pour l'année précédente. Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Bellechasse s'élève à 71,3 M€ au 31/12/2017 contre 57 M€ en 2016.

Chiffre d'affaires par année

En K€	2017	2016	2015
Commercialisation	5 100 992	5 768 736	7 362 503
Promotion (honoraires)	5 629 995	5 419 776	4 919 557
Asset Management et études	9 039 972	9 780 607	10 619 287
Constructa Urban Systems	5 618 896	5 243 654	5 138 424
King Sturge			400 115
Constructa Private Services	600 086	1 340 494	1 620 852
Marchand de Biens, vente location bureaux		405 033	-
Activité de Construction Vente	41 759 175	28 162 082	33 828 422
Gestion de Portefeuille	1 266 692	75 000	
Divers (dont refacturation de frais)	2 354 648	791 858	839 882
TOTAL	71 370 255	56 987 241	64 729 042

II – LES RESULTATS PAR FILIALE

CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT

Au 31/12/2017, Constructa Asset Management gère 106 actifs représentant 1,3 millions de m², 800 locataires, d'une valeur totale d'environ 8,7 milliards d'euros.

Le volume des loyers s'élève à 368 millions d'euros par an.

Chiffre d'affaires brut social par année

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires	9 041	9 784	11 042

Chiffre d'affaires brut par activité (hors refacturation de frais)

	2017 K€	%	2016 K€	%
* Asset Management	3 079	34%	2 970	30%
* Property Management	5 208	58%	5 479	56%
* Transactions Immobilières	731	8%	1 335	14%
* Total	9 019	100%	9 784	100%

Résultats sociaux par année

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
* Résultat exploitation	-1 141	-40	90
* Résultat financier	40	58	251
* Résultat exceptionnel	12	-3	32
* Participations aux bénéfices		0	0
* Impôts sociétés	384	3	5
BENEFICE NET	-705	17	378

A/ RESULTAT DE L'EXERCICE

Evénements marquants 2017

1. Contrats majeurs conservés :

- UBS : conservation du mandat du 24 Quai Gallieni suite à l'acquisition par un investisseur privé

2. Appels d'offres d'envergure remportés :

- Suite au rachat par Amundi en septembre 2017 auprès de JP Morgan des parts de l'immeuble des Docks, environ 60 000 m² (48 000 m² de bureaux et 13 000 m² de commerces), une nouvelle stratégie de commercialisation a été mise en place
- Un enjeu majeur au sein du développement de ce quartier avec la sortie de nouveaux projets pour s'affirmer comme une destination shopping et un lieu de vie incontournable de Marseille
- Un nouveau mandat signé avec le fonds souverain de la Norvège : 6/8 Boulevard Haussmann (25 000 m²)

3. Acquisitions :

- Acquisition du centre commercial La Halle Secrétan à Paris (4 150 m², 28 M €) pour le compte de Swiss Life.

4. Cessions pour le compte de Colony :

- Goussainville (70% activité / 30% bureaux) : cession le 14 décembre 2017, 20 433 m² pour 9 250 000 € net vendeur.
- Fresnes (85% activité / 15% bureaux) : cession 6 octobre 2017, 6 538 m² pour 5 225 000 € net vendeur.

5. Obtention attestation conformité ISAE 3402

- La norme ISAE (« International Standard on Assurance Engagements ») 3402 est internationalement reconnue, conçue et délivrée par l'IAASB (« International Auditing and Assurance Standards Board »). Elle certifie que la société auditée a fait l'objet d'un audit approfondi de ses processus et de son environnement de contrôle interne. CAM a obtenu cette attestation au 01/01/2018

CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS

En 2017, CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS retrouve la croissance avec un chiffre d'affaires en hausse de 7% par rapport à 2016.

Chiffre d'affaires brut social par année

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires	5 688	5 475	5 838

Chiffre d'affaires brut par région

	2017 en K€	%	2016 en K€	%
* Région PACA	4 974	87%	3 975	73%
* Suisse	131	2%	205	4%
* Paris	537	10%	737	13%
* Autres	46	1%	558	10%
TOTAL	5 688	100%	5 475	100%

Résultats sociaux par année

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
* Résultat exploitation	31	87	84
* Résultat financier	2	7	41
* Résultat exceptionnel	132	200	450
* Participations aux bénéfices	-22	-28	-121
* Impôts sociétés	-34	-55	-146
BENEFICE NET	108	210	308

Principaux projets 2017 ;

- Avancement de la commercialisation et de la location de la Tour La Marseillaise, commercialisation de 94,3% à fin 2017;
- Développement en cours d'opérations avec la CEPAC initiées fin 2017;
- Pré-livraison de l'immeuble Quanta;
- Poursuite des travaux sur le Carlton;

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE :

- Assistance à maîtrise d'ouvrage obtenue sur l'immeuble Réaumur Generali.

CONSTRUCTA PROMOTION

Constructa Promotion compte sur l'année 2017, 5 mises en chantier (Bron, Carrières sous Poissy, Evry Bois Sauvage 2, Porte Marine 3, Sarcelles lot 16) pour un total de 502 logements et 6 commerces.

Chiffre d'affaires brut social par année

<i>(en milliers d'euros)</i>	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires	6 311	5 873	5 077

Répartition du chiffre d'affaires par région

	2017	2016	2015
* Région Parisienne	34%	27%	24%
* Bouche du Rhône/Var	47%	51%	49%
* Alpes Maritimes	4%	6%	11%
* Région Lyonnaise	15%	16%	15%
TOTAL	100%	100%	100%

Livraison de logements (en nombre de lots)

	2017	2016	2015
* Région Parisienne	75	0	342
* Bouche du Rhône/Var	276	336	
* Alpes Maritimes	75	174	
* Région Lyonnaise/Aix Les Bains		111	
TOTAL	426	621	342

Résultats sociaux par année

<i>(en milliers d'euros)</i>	2017	2016	2015
* Résultat exploitation	-683	-160	-622
* Remontée de marge	9	-8	16
* Résultat financier	-84	-69	-23
* Résultat exceptionnel	134	2	-6
* Impôts sociétés	220	88	222
BENEFICE NET	-403	-147	-412

CONSTRUCTA VENITE

Le chiffre d'affaires diminué de 13 % entre 2016 et 2017 – cela s'explique principalement par une diminution conjoncturelle des ventes.

Chiffre d'affaires brut social par année

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires	5 218	6 027	7 472

Répartition de l'activité par secteur géographique

	2017	2016	2015
* Région Parisienne	14%	23%	18%
* Bouche du Rhône/Var	34%	38%	58%
* Alpes Maritimes	16%	15%	14%
* Région Lyonnaise	11%	8%	10%
* Autres	25%	16%	
TOTAL	100%	100%	100%

Nombre de logements actés par année

	2017 Nb lots	Volume CA TTC M€	2016 Nb lots	Volume CA TTC M€
* Région Parisienne	105	30	137	34
* Bouche du Rhône/Var	202	42	287	59
* Alpes Maritimes	60	18	85	32
* Région Lyonnaise	27	7	44	13
TOTAL	394	97	553	138

Résultats sociaux par année

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
* Résultat exploitation	-764	-957	-349
* Résultat financier	-64	41	184
* Résultat exceptionnel	34	16	-1
* Impôts sociétés	272	342	143
BENEFICE NET	-523	-558	-23

CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES

L'année 2017 a été compliquée en raison de 2 deals importants reportés. Après 2 années record à 1,7 M€, le chiffre d'affaires accuse un repli à 1,2 M€.

Chiffre d'affaires brut social par année

en K€	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires	475	1 677	1 662

Résultats sociaux par année

En €	2017	2016	2015
* Résultat exploitation	-880 614	7 911	138 656
* Résultat financier	-2 025	6 948	5 104
* Résultat exceptionnel	20 957		
* Participations aux bénéfiques			-25 122
* Impôts sociétés	287 991		-44 762
BENEFICE NET	-573 691	14 859	73 876

CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES poursuit l'accompagnement de ses clients existants et travaille à la diversification de son fonds de commerce.

SAS SUEDE

L'exercice 2017 a été marqué par le fait caractéristique suivant :

La SAS SUEDE a abandonné le projet Tour C, un IGH de logements de 115m, disposant d'un permis de construire purgé en 2007 et mis en stand-by en 2008 pour des raisons de profondeur du marché.

La SAS SUEDE développera à la place une opération dénommée « la Porte bleue », un bâtiment mixte Résidence de Tourisme et logements de 56m permettant d'échapper aux règles contraignantes des IGH. Ce projet se positionne dans un marché connu et maîtrisé au sein de la zone d'Euromed 1. Le permis de construire modificatif a été déposé le 27 décembre 2017. Pour H99, la stratégie consistera à pré-vendre en bloc un 1^{er} volume de 90 logements après le démarrage des travaux de la Porte bleue.

Chiffre d'affaires par année

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires	0	0	0

Valeur des stocks par année

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
En cours de production	20 773	19 130	18 239

Résultats par année

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
Résultat net après impôts	-104	-55	-91

Décomposition du résultat par année

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
* Production stockée et reprise	-140		
* Achats travaux		-945	-478
* Variation de stock		945	439
* Frais divers	-27	-44	-10
* Commercialisation et publicité	0	0	0
* Impôts divers	0	0	-5
* Résultat financier	11	17	15
* Dépréciation de stock		-54	-117
* Impôts sociétés	52	27	66
BENEFICE NET	-104	-55	-91

SAS TOUR LA MARSEILLAISE

L'avancement technique du projet pour l'année 2017 est le suivant :

- la fin du gros-œuvre est intervenue le 20 octobre 2017,
- la mise hors d'eau hors d'air est en cours à la fin de l'année 2017

L'avancement commercial pour l'année 2017 est le suivant :

- Swiss Life REIM a signé un BEFA¹ le 28 avril pour 1 niveau au R+26
- SNEF a signé un BEFA le 3 août 2017 pour 1 niveau au R+25
- HARIBO a signé un BEFA le 12 septembre 2017 pour 1 niveau au R+17 et 1/2 niveau au R+18

¹ Bail en l'Etat Futur d'Achèvement

- ORANGE a signé un avenant au BEFA le 26 décembre 2017 pour 2 niveaux supplémentaires du R+20 au R+23
- CEPAC a signé un avenant au BEFA le 2 janvier 2018 pour 1 niveau supplémentaire du R+24 au R+25.

Ce sont donc 6,5 étages qui ont été commercialisés en 2017, soit 25,5 niveaux sur les 27 disponibles depuis le lancement de l'opération et plus de 94% des surfaces locatives totales. Aucun retard n'est à constater sur le calendrier et le budget de l'opération est maîtrisé.

Chiffre d'affaires par année

en €	2017	2016	2015
Chiffre d'affaires	0	0	0

Valeur des stocks par année

en K€	2017	2016	2015
En cours de production	148 740	90 226	44 985

Résultats par année

en K€	2017	2016	2015
Résultat net après impôts	-194	-92	-91

Décomposition du résultat par année

En K€	2017	2016	2015
* Chiffre d'affaires			0
* Variation de stock	58 514	45 240	23 383
* Autres achats et charges externes	-58 622	-45 385	-23 548
* Impôts et taxes	-91	-5	-19
* Résultat financier	6	58	93
BENEFICE NET	-194	-92	-91

VICTOIRES HAUSSMANN SGP

Pour cette seconde année d'activité, Victoires Haussmann SGP a confirmé son dynamisme de croissance en recueillant plusieurs mandats de création et gestion d'OPCI, de FPCI et de véhicules non réglementés. Ces actifs sous gestion sont donc passés de 120 M€ à 300 M€ à fin 2017.

Nous vous informons que le 2 mai 2017, l'Assemblée générale a (i) nommé Monsieur Marc Pietri et Monsieur David Aubin aux fonctions de premiers membres du Conseil d'Orientation et de Surveillance de la Société, et (ii) décidé d'augmenter le capital social de la Société d'un montant nominal de 400.000 euros, par l'émission de 40.000 actions ordinaires nouvelles.

Cette augmentation de capital a été réalisée définitivement le 17 mai 2017.

Chiffre d'affaires par année

en K€	2017	2016
Chiffre d'affaires	2 355	281

Résultats par année

En K€	2017	2016
* Résultat exploitation	63	-454
* Résultat financier	-3	-1
* Résultat exceptionnel	0	-3
BENEFICE NET	60	-457

III – RESULTATS ET PERSPECTIVES

A/ RESULTATS DE L'EXERCICE

Résultats par année du Groupe Bellechasse

(en milliers d'euros)	2017	2016	2015
* Résultat exploitation	6 473	343	593
** dont participation aux bénéfices	-74	-95	-146
* Remontée de marge	148	246	43
* Résultat financier	-590	-677	-241
* Résultat exceptionnel	582	-52	329
* Résultat des sociétés MEE	404	1 450	1 159
* Dotat° Amort. écarts d'acquisition	-78	-78	-78
* Impôts sociétés	-2 148	-445	-163
BENEFICE NET	4 792	787	1 643

B/ PERSPECTIVES

L'objectif budgétaire 2018 pour le chiffre d'affaires net des filiales métiers du Groupe Bellechasse est de 27 625 K€

Au dernier trimestre 2018, l'ensemble des équipes de Marseille seront regroupées sur un même site dans la Tour La Marseillaise.

K € net pour 2018	Honoraires
CAM	9 350
VENTE	3 467
PROMO & CUS	11 677
CPS	1 600
VHSGP	1 431
BSA/CTA	100
TOTAL HONORAIRES	27 625

CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT

Chiffre d'affaires prévisionnel

(en milliers d'euros)	2018	%
* Asset Management	2 959	32%
* Property Management	5 463	58%
* Transactions Immobilières	927	10%
TOTAL	9 350	100%

PRINCIPAUX OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

- L'année 2018 s'inscrit dans la continuité de 2017 avec un volume investi, depuis janvier, de 3,9 milliards d'euros (+1%)
- La remontée de l'activité des fonds d'investissements (38%) contre un repli des véhicules SCPI et OPCI (19%), pendant ce premier trimestre 2018
- Les prix sont toujours soutenus portés par le dynamisme du marché locatif et de la liquidité
- Le retour des fonds anglo-saxons et des fonds moyens orientaux portés par l'augmentation du prix du baril.

CONSTRUCTA PROMOTION – CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS

Dans le cadre de la préparation de la transmission du groupe, de la pérennisation de l'entreprise, et de sa projection dans les années à venir, il a été décidé de revoir l'organisation de la société laquelle a été motivée par les grands principes suivants :

- Faire apparaître de nouvelles opportunités pour le groupe
- Rechercher davantage de rentabilité au niveau du groupe
- Donner un nouvel élan au groupe
- Projeter Constructa vers de nouveaux métiers, nouveaux produits

Sur 2018, il y a la volonté de regrouper les différentes entités liées à la Promotion Immobilière au sein d'un même pôle Promotion.

Le chiffre d'affaires attendu pour 2018 pour ce pôle Promotion est de 11 677 K€

CONSTRUCTA VENTE

Chiffre d'affaires prévisionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	2018	%
* Région Parisienne	1 129	16%
* Bouches du Rhône/Var	1 425	20%
* Alpes Maritimes	285	4%
* Région Lyonnaise	328	5%
* Etudes	300	4%
TOTAL	3 467	48%

2018 sera marquée par le déploiement des nouveaux services Constructa Vente, la poursuite de la structuration de ses outils d'aide à la performance et une organisation humaine dynamique :

- Déploiement d'une offre de services complète autour de la commercialisation pour capter de nouveaux clients et générer des honoraires complémentaires à ceux liés à « l'acte de vendre »
- Poursuite de la structuration des OUTILS D'AIDE A LA PERFORMANCE COMMERCIALE
- Une organisation plus dynamique et polyvalente afin de retrouver la croissance dès 2019.
- Ouverture de showroom (ex Bd Haussmann) pour avoir des points de vente centraux.
- Se tourner vers la vente d'immobilier de seconde main.

CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES

Marché très tendu, les prix de l'immobilier de bureaux parisiens ayant atteint des niveaux record. La stratégie 2018 de CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES s'oriente vers la revente d'actifs plutôt que des acquisitions. Les objectifs 2018 restent de 2 à 3 acquisitions générant 1,6 M€ d'honoraires.

SAS SUEDE

L'objectif est l'obtention du permis de construire modificatif en septembre 2018.

Dès lors, la résidence de tourisme pourra être cédée en l'état futur d'achèvement auprès d'un investisseur et la commercialisation des logements lancée.

La cession du terrain à une société de promotion immobilière dédiée est prévue pour la fin de l'année 2018.

SAS TOUR LA MARSEILLAISE

Le projet sera livré à l'été 2018 dans le respect du calendrier de la VEFA².

Un étage supplémentaire est en cours de commercialisation locative.

VICTOIRES HAUSSMANN SGP

Compte tenu de l'activité commerciale en fin d'année 2017, une hausse sensible des honoraires (structuration et gestion) et des commissions d'investissement est attendue sur l'exercice 2018.

Les encours sous gestion sont également attendus en hausse même si la sortie de certains fonds (confiés en gestion à Victoires Haussmann SGP pour une durée temporaire) risque de tempérer cette hausse.

IV – ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant

² Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

ANNEXE 7

Périmètre de consolidation -

Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Nom	% d'intérêt	% de Contrôle
CONSTRUCTA	99,97%	99,97%	SNC BAUME LOUBIERE	99,97%	100,00%
CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	99,97%	100,00%	AIX BORO DU LAC 1	49,99%	50,00%
CONSTRUCTA VENTE	99,97%	100,00%	BRON PARILLY UC7	99,97%	100,00%
CONSTRUCTA PROMOTION	99,97%	100,00%	CALUIRE CHARROI	99,97%	100,00%
CONSTRUCTA SUISSE	99,97%	100,00%	SAINTE MARTHE ILOT D	99,97%	100,00%
FINIMMO	99,97%	100,00%	SAINTE MARTHE ILOT C	99,97%	100,00%
MSC HOLDING	99,97%	100,00%	SARCELLES LOT 16	99,97%	100,00%
SUEDE SAS	99,60%	99,60%	EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	99,97%	100,00%
PALATIN 2 SNC	100,00%	100,00%	AIX BORD DU LAC 5	99,97%	100,00%
PROMOREG INVESTISSEMENTS	100,00%	100,00%	ILOT B5	99,97%	100,00%
COEUR MEDITERRANEE	100,00%	100,00%	AULNAY B	99,97%	100,00%
CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS	99,97%	100,00%	SAINTE MARTIN 4	99,97%	100,00%
AIX BORD DU LAC-2	50,00%	50,00%	RSS RE CONSTRUCTA Porte Marine	50,00%	50,00%
TOUR LA MARSEILLAISE	100,00%	100,00%	CHEMIN DE LA CHAIME	99,97%	100,00%
SISLEY CHAGALL	51,00%	51,00%	NANTERRE JJ ROUSSEAU	99,97%	100,00%
CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES	99,97%	100,00%	GAGNY GENERAL LECLERC	99,97%	100,00%
AIX-BORD DU LAC- 3	50,00%	50,00%	ANNEMASS ILOT BERNARD	99,97%	100,00%
SAINTE MARTIN 3	50,00%	50,00%	LES RESTANQUES	99,97%	100,00%
SAVIGNY LES PATIOS D'OR	60,00%	60,00%	PIGONNET	99,97%	100,00%
43, ALLÉE DES PINS	60,00%	60,00%	FONTENAY 74 PASTEUR SAS	99,97%	100,00%
CARRIÈRE SAINT LOUIS	99,97%	100,00%	MANTES CASTOR SAINT ROCK SAS	99,97%	100,00%
TRAVERSE DE LA CHAINE	100,00%	100,00%	ALFORTVILLE BAIGNADE	99,97%	100,00%
VILLA MARGARITA	51,00%	51,00%	OIJON CARRIERE BLANCHE	99,97%	100,00%
LOUVECIENNES	100,00%	100,00%	ILOT AB	99,97%	100,00%
VERDUN	70,00%	70,00%	SARCELLES 19	99,97%	100,00%
LE CARRÉ DES ARTS	100,00%	100,00%	PERIER	20,00%	20,00%
BSA MDB	100,00%	100,00%	LES STRELISIAS	20,00%	20,00%
SARCELLES SABLONS	99,97%	100,00%	SAINTE JEAN	20,00%	20,00%
LES TERTRES	99,98%	100,00%	CORALIAN	20,00%	20,00%
PORTE MARINE 3	100,00%	100,00%	VIRGINIA	30,00%	30,00%
MAURICE BLANC 1	100,00%	100,00%	CŒUR DE LEZ	20,00%	20,00%
MAURICE BLANC 2	100,00%	100,00%	LABUIRE F13	28,00%	20,00%
MAURICE BLANC 3	100,00%	100,00%	FONCIER PRO	35,00%	35,00%
CHEMIN DE LA CHAINE	100,00%	100,00%	MICHEL GACHET	28,00%	20,00%
AIX BORD DU LAC 4	50,00%	50,00%	ANATOLE FRANCE	28,00%	20,00%
EVRY BOIS SAUVAGE 1	100,00%	100,00%	DESSUARD	24,00%	20,00%
LMVB 3	50,00%	50,00%	114 TIMONE	28,00%	20,00%
164 CAMOINS	59,98%	60,00%	TERRES AUSTRALES	16,30%	16,30%

ANNEXE 7

Périmètre de consolidation suite

Nom	% d'intérêt	% de Contrôle
VICTOIRES HAUSSMANN SGP	77,89%	67,00%
VICTOIRES HAUSSMANN MANAGEMENT	33,00%	33,00%
23 JEAN ROSE	99,97%	99,00%
SAINT MARTIN 2	69,98%	70,00%
ILOT I1 SEXTIUS MIRABEAU	99,97%	100,00%
BERNARD OUBOIS	99,97%	100,00%
GRAND RADE	69,98%	70,00%
MS ESPACE NEDELEC	69,98%	70,00%
VILLEURBANNE CHARRIN	69,98%	70,00%
15 RUE CRISTOFOL	99,97%	100,00%
MSC IMMOBILIER	99,97%	100,00%
LABUIRE C11	84,97%	85,00%

Nom	% d'intérêt	% de Contrôle
NÉOELEC 3	51,25%	25,00%
CORNICHE DU BOIS SACRÉ	49,00%	49,00%
LA BARQUIÈRE	30,00%	30,00%
BICHAT J1A	28,00%	20,00%
L'ARTAUDE	49,00%	49,00%
MONTROUGE	28,00%	20,00%
ILOT 3 VL	49,00%	49,00%
LIBRILLA	30,00%	30,00%
L'AMARRAGE	40,00%	40,00%
PROTISFI NEWCO 3	40,00%	40,00%
LA CRIQUE	19,99%	20,00%
LOU PISTOU	48,99%	49,00%
EVRY TZ	49,90%	49,90%

ANNEXE 5 - Sociétés contrôlées par la Société

Nom	Forme juridique	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville	Détention
CONSTRUCTA	SA	99,97%	IG	347 461 246 00071	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	+ des deux tiers
SUEDE	SAS	99,60%	IG	422 330 563 00038	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ des deux tiers
PALATIN 2	SNC	100,00%	IG	422 913 731 00036	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ des deux tiers
PROMOREG INVESTISSEMENTS	SAS	100,00%	IG	480 466 929 00027	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	+ des deux tiers
COEUR MEDITERRANEE	SCCV	100,00%	IG	485 100 382 00020	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ des deux tiers
TOUR LA MARSEILLAISE	SAS	100,00%	IG	423 631 209 00032	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ des deux tiers
TRAVERSE DE LA CHAINE	SCCV	100,00%	IG	792 097 792 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ des deux tiers
VERDUN	SCCV	70,00%	IG	792 895 740 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	+ des deux tiers
LE CARRÉ DES ARTS	SCCV	100,00%	IG	793 719 501 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ des deux tiers
BSA MDB	SAS	100,00%	IG	794 371 344 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	+ des deux tiers
PORTE MARINE 3	SAS	100,00%	IG	801 309 873 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ des deux tiers
MAURICE BLANC 1	SCCV	100,00%	IG	801 261 785 00019	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ des deux tiers
MAURICE BLANC 2	SCCV	100,00%	IG	801 261 876 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ des deux tiers
MAURICE BLANC 3	SCCV	100,00%	IG	801 243 627 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ des deux tiers
CHEMIN DE LA CHAINE	SCCV	100,00%	IG	801 260 944 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ des deux tiers
EVRY BOIS SAUVAGE 1	SCCV	100,00%	IG	808 484 174 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	+ des deux tiers
VICTOIRES HAUSSMANN SGP	SAS	67,00%	IG	812 965 168 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	+ des deux tiers
SAVIGNY LES PATIOS D'OR	SCCV	60,00%	IG	751 203 688 00013	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	+ de la moitié
43, ALLÉE DES PINS	SCCV	60,00%	IG	788 551 315 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	+ de la moitié
VILLA MARGARITA	SCCV	51,00%	IG	792 535 122 00024	227 avenue Francis Tonner	06150 CANNES LA BOCCA	+ de la moitié
VICTOIRES HAUSSMANN MANAGEMENT	SAS	33,00%	IP	812 697 274 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	+ de la moitié
AIX BORD DU LAC-2	SCCV	50,00%	IP	518 135 603 00026	49 cours Vitton	69006 LYON	pour moitié
AIX-BORD DU LAC- 3	SCCV	50,00%	IP	538 000 167 00022	49 cours Vitton	69006 LYON	pour moitié
SAINTE MARTIN 3	SCCV	50,00%	IP	540 065 927 00019	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	pour moitié
AIX BORD DU LAC 4	SCCV	50,00%	IG	805 377 686 00011	49 cours Vitton	69006 LYON	pour moitié
LMVB 3	SAS	50,00%	IG	538 275 694 00023	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	pour moitié
CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	SAS	100,00%	IG	424 387 223 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
CONSTRUCTA VENTE	SAS	100,00%	IG	065 805 822 00270	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
CONSTRUCTA PROMOTION	SAS	100,00%	IG	432 863 728 00056	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
CONSTRUCTA SUISSE	SAS	100,00%	IG	999 999 999 99999	3 Rue du Conseil Général	GENEVE	indirecte pour plus des deux tiers
FINIMMO	SARL	100,00%	IG	323 980 987 00040	227 avenue Francis Tonner	06150 CANNES LA BOCCA	indirecte pour plus des deux tiers
MSC HOLDING	SAS	100,00%	IG	413 630 062 00029	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS	SAS	100,00%	IG	499 071 405 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES	SAS	100,00%	IG	533 168 795 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
CARRIÈRE SAINT LOUIS	SCCV	100,00%	IG	789 847 209 00010	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
LOUVIÉNIENNES	SCCV	100,00%	IG	793 023 052 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
SARCELLES SABLONS	SCCV	100,00%	IG	798 303 178 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers

ANNEXE 5 - Sociétés contrôlées par la Société

Nom	Forme juridique	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville	Détention
LES TERTRES	SARL	100,00%	IG	499 529 196 00028	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
23 JEAN ROSE	SARL	99,00%	IG	480 763 275 00033	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
SAINT MARTIN 2	SCCV	70,00%	IG	489 223 065 00033	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
ILOT 11 SEXTIUS MIRABEAU	SCCV	100,00%	IG	490 474 111 00021	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
BERNARD DUBOIS	SCCV	100,00%	IG	485 099 550 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
GRAND RADE	SCCV	70,00%	IG	481 539 336 00026	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
M5 ESPACE NEDELEC	SCCV	70,00%	IG	488 235 078 00026	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
VILLEURBANNE CHARRIN	SCCV	70,00%	IG	491 500 518 00031	49 cours Vitton	69006 LYON	indirecte pour plus des deux tiers
15 RUE CRISTOFOL	SCCV	100,00%	IG	494 215 080 00032	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
M5C IMMOBILIER	SAS	100,00%	IG	413 467 911 00033	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
LABUIRE C11	SCCV	85,00%	IG	490 558 565 00033	49 cours Vitton	69006 LYON	indirecte pour plus des deux tiers
BAUMIE LOUBIERE	SNC	100,00%	IG	819 257 189 00012	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
8RON PARILLY UC7	SCCV	100,00%	IG	819 439 910 00012	49 cours Vitton	69006 LYON	indirecte pour plus des deux tiers
CALUIRE CHARROI	SCCV	100,00%	IG	820 505 287 00012	49 cours Vitton	69006 LYON	indirecte pour plus des deux tiers
SAINTE MARTHE ILOT D	SCCV	100,00%	IG	821 149 267 00014	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
SAINTE MARTHE ILOT C	SCCV	100,00%	IG	821 149 218 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
SARCELLES LOT J6	SCCV	100,00%	IG	820 774 537 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	SCCV	100,00%	IG	823 946 488 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
AIX BORD DU LAC 5	SCCV	100,00%	IG	823 885 876 00016	49 cours Vitton	69006 LYON	indirecte pour plus des deux tiers
ILOT 85	SCCV	100,00%	IG	824 266 134 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
AULNAY 8	SCCV	100,00%	IG	822 344 198 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus des deux tiers
SAINT MARTIN 4	SCCV	100,00%	IG	824 791 578 00019	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
CHEMIN DE LA CHAIME	SCCV	100,00%	IG	824 908 834 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus des deux tiers
SISLEY CHAGALL	SCCV	51,00%	IG	523 823 862 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus de la moitié
164 CAMOINS	SCCV	60,00%	IG	809 483 605 00014	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus de la moitié
NANTERRE JI ROUSSEAU	SCCV	100,00%	IG	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus de la moitié
GAGNY GENERAL LECLERC	SCCV	100,00%	IG	829 375 161 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus de la moitié
ANNEMASS ILOT 8ERNARD	SCCV	100,00%	IG	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus de la moitié
LES RESTANQUES	SCCV	100,00%	IG	832 241 533 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus de la moitié
FONTENAY 74 PASTEUR SAS	SCCV	100,00%	IG	832 288 567 00015	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus de la moitié
MANTES CASTOR SAINT ROCK	SCCV	100,00%	IG	834 047 060 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus de la moitié
ALFORTVILLE BAIGNADE	SAS	100,00%	IG	833 950 025 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus de la moitié
ALFORTVILLE BAIGNADE	SCCV	100,00%	IG	833 740 681 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus de la moitié
DIJON CARRIERE BLANCHE	SCCV	100,00%	IG	833 196 470 00011	49 cours Vitton	69006 LYON	indirecte pour plus de la moitié
ILOT A8	SCCV	100,00%	IG	833 647 357 00015	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	indirecte pour plus de la moitié
SARCELLES 19	SCCV	100,00%	IG	833 736 762 00018	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS	indirecte pour plus de la moitié
AIX BORD DU LAC 1	SCCV	50,00%	IP	492 579 255 00034	34-40 rue Henri Régnauld	92400 COURBEVOIE	indirecte pour la moitié
SAS RE CONSTRUCTA Porte Marine	SAS	50,00%	IP	812 944 304 00011	42 avenue Georges V	75008 PARIS	indirecte pour la moitié

ANNEXE 5 - Sociétés contrôlées par la Société

Nom	Forme juridique	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville	Détention
PERIER	SCCV	20,00%	MEE	418 482 543 00018	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	
LES STRELISIAS	SCCV	20,00%	MEE	418 997 888 00023	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	
SAINT JEAN	SCCV	20,00%	MEE	438 403 404 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	
CORALIAN	SCCV	20,00%	MEE	449 674 555 00031	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	
VIRGINIA	SCCV	30,00%	MEE	493 448 922 00028	227 avenue Francis Tannier	92100 CANNES LA 80CCA	
CŒUR DE LEZ	SCCV	20,00%	MEE	509 625 588 00025	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	
LABURE F13	SCCV	20,00%	MEE	523 604 494 00022	49 cours Vitton	69006 LYON	
FONCIER PRO	SAS	35,00%	MEE	504 381 088 00021	134 boulevard Hausmann	75008 PARIS	
MICHEL GACHET	SCCV	20,00%	MEE	531 851 814 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	
ANATOLE FRANCE	SCCV	20,00%	MEE	538 084 609 00030	49 cours Vitton	69006 LYON	
DESSUARD	SCCV	20,00%	MEE	538 755 273 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	
114 TIMONE	SCCV	20,00%	MEE	538 755 240 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	
TERRES AUSTRALES	SAS	16,30%	MEE	537 934 416 00018	Place Estrangin Pastré	13006 MARSEILLE	
EVRY T2	SCCV	49,90%	MEE	533 799 904 00024	11 Place de l'Europe	78140 VELIZY-VILLACOUBLAY	
NÉDELEC 3	SCCV	25,00%	MEE	749 943 999 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	
CORNICHE DU BOIS SACRÉ	SAS	49,00%	MEE	539 987 420 00020	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	
LA BARQUIÈRE	SCCV	30,00%	MEE	790 572 002 00034	7 rue du Devoir	13344 MARSEILLE	
BICHAT J1A	SCCV	20,00%	MEE	790 294 912 00023	49 cours Vitton	69006 LYON	
L'ARTAUDE	SCCV	49,00%	MEE	791 651 243 00010	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	
MONTROUGE	SCCV	20,00%	MEE	793 440 348 00019	134 boulevard Hausmann	75008 PARIS	
ILOT 3 VI	SCCV	49,00%	MEE	799 476 650 00012	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE	
LIBRILLA	SCCV	30,00%	MEE	799 426 499 00023	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	
L'AMARRAGE	SCCV	40,00%	MEE	799 401 302 00010	6 rue de Penthièvre	75008 PARIS	
PROTISFI NEWCO 3	SAS	40,00%	MEE	797 701 687 00023	134 boulevard Hausmann	75008 PARIS	
LA CRIQUE	SCCV	20,00%	MEE	817 735 467 00026	7 rue du Devoir	13344 MARSEILLE	
LOU PISTOU	SCCV	49,00%	MEE	819 144 361 00014	22 rue Joseph Clerissy	13012 MARSEILLE	

BELLECHASSE SAS

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

Exercice clos le 31 décembre 2017

ARDIUM

MAZARS

ARDIUM

234, AVENUE DU PRADO - 13008 MARSEILLE

TEL : +33 (0) 9 52 01 24 36 - MOB : +33 (0) 6 09 88 23 53

SOCIETE D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

SAS AU CAPITAL DE 20 000 EUROS - RCS MARSEILLE 802 752 954 - SIEGE SOCIAL : 234, AVENUE DU PRADO - 13008 MARSEILLE

MAZARS

65, AVENUE JULES CANTINI - 13006 MARSEILLE

TEL : +33 (0) 4 91 29 61 01 - FAX : +33 (0) 4 91 78 85 73

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES A CONSEIL DE SURVEILLANCE ET DIRECTOIRE

CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE B 784 824 153 - SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE

BELLECHASSE

Société par Actions Simplifiée au capital de 3 697 500 €
Siège Social : 134, Boulevard Haussmann 75008 Paris
RCS : Paris B 332 235 423

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

ARDIUM

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'assemblée générale de la société BELLECHASSE SAS,

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 BELLECHASSE SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre

rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

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

Les 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.

Stocks et en-cours de production de biens / Produits constatés d'avance

Les stocks et en-cours de production de biens représentent au 31 décembre 2017 un montant net total de 223,3 millions d'euros, soit 57,7% du total du bilan actif de votre société. Ils sont constitués de terrains et d'immeubles en cours de construction ou achevés et sont valorisés au coût de revient ou à leur valeur nette de réalisation si cette dernière est inférieure selon les modalités de la note 4 paragraphe 4 des « Principes comptables, méthodes d'évaluation et comparabilité des comptes » de l'annexe aux comptes consolidés.

Par ailleurs, le chiffre d'affaires des ventes en l'état futur d'achèvement est ajusté en fin d'exercice, par la constatation au passif de produits constatés d'avance, conformément aux modalités décrites dans la note 4 paragraphe 5 des « Principes comptables, méthodes d'évaluation et comparabilité des comptes » et la note 20 des « Notes sur le bilan consolidé » de l'annexe. Le montant total des produits constatés d'avance est de 254 millions d'euros au 31 décembre 2017, soit 65,5% du total du bilan passif de votre société.

Enfin, votre société constate, lorsque des prévisions suffisamment fiables le permettent, les résultats sur les contrats à long terme (opérations de promotion immobilière) selon les modalités décrites dans la note 4 paragraphe 5 des « Principes comptables, méthodes d'évaluation et comparabilité des comptes ». Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison réalisées par les chargés d'opération sous le contrôle de la direction générale.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à :

- apprécier le caractère approprié de la méthode retenue par la direction pour la comptabilisation des opérations de promotion immobilière en cours ainsi que les éléments chiffrés et hypothèses sur lesquelles se fondent les valeurs nettes de réalisation des stocks et en-cours de production ;
- apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison des opérations, à revoir les calculs effectués par la société, et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction générale.

Vérification du rapport sur la gestion du groupe

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

- ils identifient et évaluent les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissent et mettent en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueillent des éléments qu'ils estiment suffisants et appropriés pour fonder leur 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 ;
- ils prennent 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 ;
- ils apprécient 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 ;
- ils apprécient 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

BELLECHASSE

*Comptes consolidés
Exercice clos le
31 décembre 2017*

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 leur rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'ils concluent à l'existence d'une incertitude significative, ils attirent l'attention des lecteurs de leur 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, ils formulent une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ils apprécient la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évaluent 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, ils collectent des éléments qu'ils estiment suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Ils sont responsables 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.

Fait à Marseille, le 14 juin 2018

Les commissaires aux comptes

ARDIUM



Patrick Zirah

MAZARS



Cyril Gallard

A - ETAT DE SYNTHESE

BILAN ACTIF

	Exercice clos au 31/12/2017			Exercice clos au 31/12/2017	Variation	
	Brut	Amort.& Deprec.	Net	Net	€	%
Ecart d'acquisition - Actif	390 550	234 330	156 220	234 330	(78 110)	(33,33)
Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
Frais de Recherche et Développement	-	-	-	-	-	-
Concessions, brevets, logiciels	1 990 870	1 616 010	374 860	576 737	(201 877)	(35,00)
Fonds commercial	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	5 400	-	5 400	(0)	5 400	-
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	2 700 406	2 247 600	452 806	601 598	(148 792)	(24,73)
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations corp.	-	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	230 185	-	230 185	253 089	(22 904)	(9,05)
Autres titres immobilisés	631 262	-	631 262	631 466	(204)	-
Créances rattachées à des participations	-	-	-	-	-	-
Prêts	79 311	-	79 311	72 747	6 564	9,02
Autres immobilisations financières	217 858	-	217 858	218 283	(425)	-
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	6 245 842	4 097 940	2 147 902	2 588 249	(440 348)	(17,01)
En-cours de productions de biens	224 027 925	2 675 092	221 352 833	148 421 160	72 931 673	49,14
En-cours de production de services	452 021	-	452 021	725 982	(273 961)	(37,74)
Produits intermédiaires et Produits finis	2 024 245	41 835	1 982 410	2 170 857	(188 447)	(8,68)
Avances et acomptes versés sur commandes	87 548	-	87 548	543 364	(455 817)	(83,89)
Clients et comptes rattachés	84 151 982	143 986	84 007 996	153 681 505	(69 673 509)	(45,34)
Autres créances	40 116 946	16 194	40 100 752	39 733 956	366 796	-
Valeurs mobilières - Autres placements financiers	-	-	-	315 340	(315 340)	(100,00)
Disponibilités	35 116 450	-	35 116 450	19 011 591	16 104 859	84,71
Charges constatées d'avance	2 848 656	-	2 848 656	12 074 825	(9 226 170)	(76,41)
TOTAL ACTIF CIRCULANT	388 825 771	2 877 107	385 948 665	376 678 580	9 270 084	-
Charges à répartir s/ plusieurs exercices	-	-	-	-	-	-
Ecart de conversion actif	33 070	-	33 070	35 935	(2 865)	-
TOTAL GENERAL	395 104 683	6 975 046	388 129 637	379 302 765	8 826 872	-

BILAN PASSIF

	Exercice clos au 31/12/2017	Exercice clos au 31/12/2016	Variation	
	Net	Net	€	%
Capital social	3 697 500	3 697 500	-	-
Prime d'émission et de fusion	3 811	3 811	-	-
Réserve légale	369 750	369 750	-	-
Réserves consolidées	7 511 943	8 594 429	(1 082 487)	(12,60)
Ecart de conversion	(53 720)	(45 567)	(8 153)	17,89
Résultat de l'exercice	3 669 709	675 534	2 994 175	443,23
CAPITAUX PROPRES PART GROUPE	15 198 993	13 295 458	1 903 535	14,32
Intérêts minoritaires - Résultat	1 122 332	111 065	1 011 267	910,52
Intérêts minoritaires - Réserves	(182 139)	298 368	(480 506)	(161,04)
Subventions d'investissement	-	-	-	-
TOTAL FONDS PROPRES ET INTERETS MINORITAIRES	16 139 186	13 704 891	2 434 296	17,76
Produits des émissions de titres participatifs	-	-	-	-
Avances conditionnées	-	-	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	1 075 390	1 097 048	(21 659)	-
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 075 390	1 097 048	(21 659)	-
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	40 798 395	33 873 207	6 925 188	20,44
Emprunts et dettes financières	4 207 126	7 481 535	(3 274 409)	(43,77)
Avances et acomptes reçus sur commandes	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	25 126 790	39 680 158	(14 553 368)	(36,68)
Dettes fiscales et sociales	34 874 825	43 173 412	(8 298 587)	(19,22)
Dettes sur immos. et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	11 910 421	14 068 011	(2 157 590)	(15,34)
Produits constatés d'avance	253 997 504	226 224 503	27 773 002	12,28
TOTAL DES DETTES	370 915 061	364 500 826	6 414 235	-
Ecart de conversion passif	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	388 129 637	379 302 765	8 826 872	-

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice clos au 31/12/2017	Exercice clos au 31/12/2016	Variation	
	Net	Net	€	%
Ventes de marchandises	-	-		
Production vendue de biens	39 253 309	27 800 284	11 453 025	41,20
Production vendue de services	32 116 946	29 186 956	2 929 989	10,04
Chiffre d'affaires net	71 370 255	56 987 241	14 383 014	25,24
Production stockée	67 428 748	60 911 852	6 516 896	10,70
Production de l'exercice	138 799 003	117 899 093	20 899 910	17,73
Subventions d'exploitation	3 161	1 000	2 161	-
Reprises amort.et provisions, transferts de charges	1 364 851	828 401	536 450	64,76
Autres produits <i>Dont production immobilisée : 73 251</i>	137 907	70 638	67 269	95,23
Total des produits d'exploitation	140 304 922	118 799 131	21 505 790	18,10
Achats de travaux	99 093 258	84 545 244	14 548 014	17,21
Variation de stocks	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	14 710 449	14 451 906	258 543	-
Impôts, taxes et versements assimilés	847 321	870 201	(22 880)	-
Salaires et traitements	12 338 267	11 926 565	411 702	-
Charges sociales	5 979 320	5 720 200	259 120	-
Participation des salariés aux résultats	73 616	94 563	(20 947)	(22,15)
Dotations aux amortissements et provisions :	-	-	-	-
Sur immobilisations	494 824	494 043	781	-
Sur actif circulant	150 259	193 430	(43 171)	(22,32)
Pour risques et charges	52 453	114 291	(61 838)	(54,11)
Autres charges	92 032	45 821	46 211	100,85
Total des charges d'exploitation	133 831 799	118 456 265	15 375 533	12,98
I - RESULTAT D'EXPLOITATION	6 473 123	342 866	6 130 257	1 787,95
II - QUOTES-PARTS DE BENEFICES SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	148 906	249 280	(100 375)	(40,27)
II - QUOTES-PARTS DE PERTES SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	550	3 523	(2 973)	-
Produits financiers de participation	49 451	74 177	(24 726)	(33,33)
Produits des autres val. mob. et créances de l'actif immobilisé	108 782	86 226	22 556	26,16
Autres intérêts et produits assimilés	59 875	80 461	(20 586)	(25,59)
Reprises sur provisions financières	34 803	38 691	(3 888)	-
Différences positives de change	-	-	-	-
Produits nets sur cessions de V.M.P	6 565	48	6 517	13 628,19
Total des produits financiers	259 476	279 602	(20 126)	(7,20)
Dotations financières aux amort.et provisions	31 998	34 803	(2 805)	-
Intérêts et charges assimilés	827 139	918 696	(91 557)	(9,97)
Différences négatives de change	(9 891)	3 270	(13 161)	(402,43)
Charges nettes sur cessions de V.M.P	-	-	-	-
Total des charges financières	849 247	956 769	(107 523)	(11,24)
III - RESULTAT FINANCIER	(589 771)	(677 167)	87 396	(12,91)
IV - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I + II + III)	6 031 708	(88 544)	6 120 252	(6 912,09)

Suite	Exercice clos au 31/12/2017	Exercice clos au 31/12/2016	Variation	% Variation
	Net	Net	€	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	617 485	197 816	419 669	212,15
Produits exceptionnels sur opérations en capital	202	5 692 459	(5 692 257)	(100,00)
Reprises exceptionnelles sur amort. et provisions	-	50 000	(50 000)	(100,00)
Total des produits exceptionnels	617 687	5 940 275	(5 322 588)	(89,60)
Charges exceptionnelles de gestion - pénalités, amendes	31 345	298 483	(267 138)	(89,50)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	4 073	5 693 393	(5 689 319)	(99,93)
Dotations exceptionnelles sur amort. et provisions	-	-	-	-
Total des charges exceptionnelles	35 418	5 991 876	(5 956 458)	(99,41)
V - RESULTAT EXCEPTIONNEL	582 269	(51 601)	633 870	(1 228,41)
VI - Impôt sur les bénéfices	617 497	(714 460)	1 331 957	(186,43)
VII - Impôts différés	(2 765 287)	269 561	(3 034 847)	(1 125,85)
VIII - RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGRES (IV + V + VI + VII)	4 466 187	(585 044)	5 051 232	(863,39)
IV - Quote-part des sociétés mises en équivalence	403 963	1 449 754	(1 045 790)	(72,14)
X - Dotation aux amortissement des écarts d'acquisition	(78 110)	(78 110)	-	-
RESULTAT NET DES SOCIETES CONSOLIDEES (IX + X)	4 792 041	786 599	4 005 442	509,21
XI - Quote-part des minoritaires dans le résultat	1 122 332	111 065	1 011 267	910,52
RESULTAT NET PART DU GROUPE (X + XI)	3 669 709	675 534	2 994 175	443,23
Résultat net par action	43	8		
Résultat net dilué par action	43	8		

Annexe aux comptes consolidés

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D’EVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES	2
NOTE 1 - EVENEMENTS SIGNIFICATIFS	2
NOTE 2 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES SOCIETES CONSOLIDEES	3
NOTE 3 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION	5
NOTE 4 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D’EVALUATION, COMPARABILITE DES COMPTES	6
NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE	9
NOTE 1 - ECARTS D’ACQUISITION	9
NOTE 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	9
NOTE 3 - IMMOBILISATIONS FINANCEES PAR CREDIT-BAIL	10
NOTE 4 - TITRES MIS EN EQUIVALENCE	10
NOTE 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISES (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDEES)	11
NOTE 6 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS	11
NOTE 7 - PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	11
NOTE 8 - STOCKS – EN COURS	11
NOTE 9 - CREANCES CLIENTS	12
NOTE 10 - AUTRES CREANCES	12
NOTE 11 - IMPOTS DIFFERES ACTIFS	12
NOTE 12 - VENTILATION DES CREANCES PAR ECHEANCE	13
NOTE 13 - CHARGES CONSTATEES D’AVANCE	13
NOTE 14 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES	14
NOTE 15 - CAPITAL	14
NOTE 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	14
NOTE 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	14
NOTE 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D’ETABLISSEMENTS DE CREDIT	15
NOTE 19 - AUTRES DETTES	15
NOTE 20 - PRODUITS CONSTATEES D’AVANCE	15
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	16
NOTE 1 - INCIDENCE SUR LE RESULTAT DE L’EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D’INTERET	16
NOTE 2 - CHIFFRE D’AFFAIRES	16
NOTE 3 - PRODUCTION STOCKEE	17
NOTE 4 - RESULTAT FINANCIER	18
NOTE 5 - RESULTAT EXCEPTIONNEL	18
NOTE 6 - IMPOTS SUR LES BENEFICES	18
NOTE 7 - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	19
AUTRES INFORMATIONS	20
NOTE 1 - EFFECTIF	20
NOTE 2 - REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D’ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L’ENTREPRISE CONSOLIDANTE	20
NOTE 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES	20
NOTE 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN	20
NOTE 5 - IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE	22
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	23

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES

Il convient de rappeler que la société Bellechasse SAS publie volontairement pour la dixième année des comptes consolidés (Exercice clos le 31 décembre 2017). Bellechasse SAS est en effet sous le contrôle de la société Victoires Holding SAS qui l'inclut dans ses comptes consolidés et publiés.

Les comptes consolidés du Groupe Bellechasse ont été établis en conformité avec les dispositions de la loi du 3 janvier 1985 et de son décret d'application du 17 février 1986 ainsi que du règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) 99-02 du 29 avril 1999 relatif aux comptes consolidés des sociétés commerciales et entreprises publiques.

La date de clôture de l'ensemble des sociétés consolidées est le 31 décembre.

Les états financiers des différentes sociétés du Groupe sont retraités préalablement à leur consolidation lorsque l'incidence du retraitement est significative, afin d'être en conformité avec les principes du Groupe détaillés ci-après.

Note 1 - EVENEMENTS SIGNIFICATIFS

Les principaux faits marquants de l'exercice 2017 sont :

Création de neuf nouvelles SCCV sur 2017 : Nanterre JJ Rousseau, Gagny Général Leclerc, Pignonnet, Annemasse- Ilôt Bernard, les Restanques, Alfortville Baignade, Ilôt AB (Huningue), Sarcelles Lot 19, Dijon-Carrière Blanche 1.

Création de deux nouvelles SAS sur 2017 : Fontenay 74 Pasteur, Mantes Castor - St Roch.

Il est intéressant de souligner l'avancement du projet « Tour la Marseillaise » : la fin du gros-œuvre est intervenue le 20 octobre 2017 et la mise hors d'eau et hors d'air de ce bâtiment sera finalisée lors du premier semestre 2018.

De plus, nous attirons également votre attention sur la réussite commerciale de ce projet : en effet, 6,5 étages supplémentaires ont été commercialisés en 2017. Ainsi, depuis le lancement de l'opération, 94% des surfaces locatives totales ont été attribués.

Enfin, la contribution au résultat groupe de la SAS Tour La Marseillaise en 2017 est de 4 477 K€.

Note 2 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES SOCIETES CONSOLIDEES

1 - PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du Groupe Bellechasse regroupent les comptes de la société Bellechasse et de toutes les sociétés pour lesquelles cette dernière exerce un contrôle exclusif, une influence notable ou un contrôle conjoint. Une entreprise est comprise dans le périmètre de consolidation dès lors que sa consolidation, ou celle du sous-groupe dont elle est à la tête, présente, seule ou avec d'autres entreprises en situation d'être consolidée, un caractère significatif par rapport aux comptes consolidés de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation.

2 - INCIDENCES DES VARIATIONS DE PERIMETRE

Aucune variation significative du périmètre n'a été constatée en 2017.

3 - IDENTIFICATION DES SOCIETES CONSOLIDEES

Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
CONSTRUCTA	99,97%	99,97%	IG	347 461 246 00071	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	99,97%	100,00%	IG	424 387 223 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
CONSTRUCTA VENTE	99,97%	100,00%	IG	065 805 822 00270	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
CONSTRUCTA PROMOTION	99,97%	100,00%	IG	432 863 728 00056	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
CONSTRUCTA SUISSE	99,97%	100,00%	IG	999 999 999 99999	3 Rue du Conseil Général	GENEVE
FINIMMO	99,97%	100,00%	IG	323 980 987 00040	227 avenue Francis Tonner	6150 CANNES LA BOCCA
MSC HOLDING	99,97%	100,00%	IG	413 630 062 00029	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
SUEDE SAS	99,60%	99,60%	IG	422 330 563 00038	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
PALATIN 2 SNC	100,00%	100,00%	IG	422 913 731 00036	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
PROMOREG INVESTISSEMENTS	100,00%	100,00%	IG	480 466 929 00027	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
COEUR MEDITERRANEE	100,00%	100,00%	IG	485 100 382 00020	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS	99,97%	100,00%	IG	499 071 405 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
AIX BORD DU LAC-2	50,00%	50,00%	IP	518 135 603 00026	49 cours Vitton	69006 LYON
TOUR LA MARSEILLAISE	100,00%	100,00%	IG	423 631 209 00032	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SISLEY CHAGALL	51,00%	51,00%	IG	523 823 862 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES	99,97%	100,00%	IG	533 168 795 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
AIX-BORD DU LAC- 3	50,00%	50,00%	IP	538 000 167 00022	49 cours Vitton	69006 LYON
SAINT MARTIN 3	50,00%	50,00%	IP	540 065 927 00019	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SAVIGNY LES PATIOS D'OR	60,00%	60,00%	IG	751 203 688 00013	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
43, ALLÉE DES PINS	60,00%	60,00%	IG	788 551 315 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
CARRIÈRE SAINT LOUIS	99,97%	100,00%	IG	789 847 209 00010	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
TRVERSE DE LA CHAINE	100,00%	100,00%	IG	792 097 792 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
VILLA MARGARITA	51,00%	51,00%	IG	792 535 122 00024	227 avenue Francis Tonner	6150 CANNES LA BOCCA
LOUVECIENNES	100,00%	100,00%	IG	793 023 052 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
VERDUN	70,00%	70,00%	IG	792 895 740 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LE CARRÉ DES ARTS	100,00%	100,00%	IG	793 719 501 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
BSA MDB	100,00%	100,00%	IG	794 371 344 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
SARCELLES SABLONS	99,97%	100,00%	IG	798 303 178 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LES TERTRES	99,98%	100,00%	IG	499 529 196 00028	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
PORTE MARINE 3	100,00%	100,00%	IG	801 309 873 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MAURICE BLANC 1	100,00%	100,00%	IG	801 261 785 00019	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MAURICE BLANC 2	100,00%	100,00%	IG	801 261 876 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MAURICE BLANC 3	100,00%	100,00%	IG	801 243 627 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
CHEMIN DE LA CHAINE	100,00%	100,00%	IG	801 260 944 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
AIX BORD DU LAC 4	50,00%	50,00%	IG	805 377 686 00011	49 cours Vitton	69006 LYON
EVRY BOIS SAUVAGE 1	100,00%	100,00%	IG	808 484 174 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LMVB 3	50,00%	50,00%	IG	538 275 694 00023	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
164 CAMOINS	59,98%	60,00%	IG	809 483 605 00014	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
VICTOIRES HAUSSMANN SGP	77,89%	67,00%	IG	812 965 168 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
VICTOIRES HAUSSMANN MANAGEMENT	33,00%	33,00%	IP	812 697 274 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
23 JEAN ROSE	99,97%	99,00%	IG	480 763 275 00033	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
SAINT MARTIN 2	69,98%	70,00%	IG	489 223 065 00033	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
ILOT 11 SEXTIUS MIRABEAU	99,97%	100,00%	IG	490 474 111 00021	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
BERNARD DUBOIS	99,97%	100,00%	IG	485 099 550 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
GRAND RADE	69,98%	70,00%	IG	481 539 336 00026	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MS ESPACE NEDELEC	69,98%	70,00%	IG	488 235 078 00026	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
VILLEURBANNE CHARRIN	69,98%	70,00%	IG	491 500 518 00031	49 cours Vitton	69006 LYON
15 RUE CRISTOFOL	99,97%	100,00%	IG	494 215 080 00032	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MSC IMMOBILIER	99,97%	100,00%	IG	413 467 911 00033	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LABUIRE C11	84,97%	85,00%	IG	490 558 566 00033	49 cours Vitton	69006 LYON
SNC BAUME LOUBIERE	99,97%	100,00%	IG	819 257 189 00012	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
Aix Bord du lac 1	49,99%	50,00%	IP	492 579 255 00034	34-40 rue Henri Régault	92400 COURBEVOIE
BRON PARILLY UC7	99,97%	100,00%	IG	819 439 910 00012	49 cours Vitton	69006 LYON
CALUIRE CHARROI	99,97%	100,00%	IG	820 505 287 00012	49 cours Vitton	69006 LYON
SAINTE MARTHE ILOT D	99,97%	100,00%	IG	821 149 267 00014	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SAINTE MARTHE ILOT C	99,97%	100,00%	IG	821 149 218 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SARCELLES LOT 16	99,97%	100,00%	IG	820 774 537 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	99,97%	100,00%	IG	823 946 488 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
AIX BORD DU LAC 5	99,97%	100,00%	IG	823 885 876 00016	49 cours Vitton	69006 LYON
ILOT B5	99,97%	100,00%	IG	824 266 134 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
AULNAY B	99,97%	100,00%	IG	822 344 198 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
SAINT MARTIN 4	99,97%	100,00%	IG	824 791 578 00019	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
RSS RE CONSTRUCTA Porte Marine	50,00%	50,00%	IP	812 944 304 00011	42 avenue Georges V	75008 PARIS
CHEMIN DE LA CHAIME	99,97%	100,00%	IG	824 908 834 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
NANTERRE JJ ROUSSEAU	99,97%	100,00%	IG	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
GAGNY GENERAL LECLERC	99,97%	100,00%	IG	829 375 161 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
ANNEMASS ILOT BERNARD	99,97%	100,00%	IG	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LES RESTANQUES	99,97%	100,00%	IG	832 241 533 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
PIGONNET	99,97%	100,00%	IG	832 288 567 00015	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
FONTENAY 74 PASTEUR SAS	99,97%	100,00%	IG	834 047 060 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
MANTES CASTOR SAINT ROCK SAS	99,97%	100,00%	IG	833 950 025 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
ALFORTVILLE BAIGNADE	99,97%	100,00%	IG	833 740 681 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
DIJON CARRIERE BLANCHE	99,97%	100,00%	IG	833 196 470 00011	49 cours Vitton	69006 LYON
ILOT AB	99,97%	100,00%	IG	833 647 357 00015	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SARCELLES 19	99,97%	100,00%	IG	833 736 762 00018	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS

Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
PERIER	20,00%	20,00%	MEE	418 482 543 00018	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
LES STRELISIAS	20,00%	20,00%	MEE	418 997 888 00023	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
SAINT JEAN	20,00%	20,00%	MEE	438 403 404 00025	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
CORALIAN	20,00%	20,00%	MEE	449 674 555 00031	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
VIRGINIA	30,00%	30,00%	MEE	493 448 922 00028	227 avenue Francis Tonner	6150 CANNES LA BOCCA
CŒUR DE LEZ	20,00%	20,00%	MEE	509 625 588 00025	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
LABUIRE F13	28,00%	20,00%	MEE	523 604 494 00022	49 cours Vitton	69006 LYON
FONCIER PRO	35,00%	35,00%	MEE	504 381 088 00021	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
MICHEL GACHET	28,00%	20,00%	MEE	531 851 814 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
ANATOLE FRANCE	28,00%	20,00%	MEE	538 084 609 00030	49 cours Vitton	69006 LYON
DESSUARD	24,00%	20,00%	MEE	538 755 273 00017	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
114 TIMONE	28,00%	20,00%	MEE	538 755 240 00016	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
TERRES AUSTRALES	16,30%	16,30%	MEE	537 934 416 00018	Place Estrangin Pastré	13006 MARSEILLE
EVRY TZ	49,90%	49,90%	MEE	533 799 904 00024	11 Place de l'Europe	78140 VELIZY-VILLACOUBLAY
NÉDELEC 3	51,25%	25,00%	MEE	749 943 999 00013	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
CORNICHE DU BOIS SACRÉ	49,00%	49,00%	MEE	539 987 420 00020	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
LA BARQUIÈRE	30,00%	30,00%	MEE	790 572 002 00034	7 rue du Devoir	13344 MARSEILLE
BICHAT J1A	28,00%	20,00%	MEE	790 294 912 00023	49 cours Vitton	69006 LYON
L'ARTAUDE	49,00%	49,00%	MEE	791 651 243 00010	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
MONTROUGE	28,00%	20,00%	MEE	793 440 348 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
ILOT 3 VL	49,00%	49,00%	MEE	799 476 650 00012	29 boulevard de Dunkerque	13002 MARSEILLE
LIBRILLA	30,00%	30,00%	MEE	799 426 499 00023	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
L'AMARRAGE	40,00%	40,00%	MEE	799 401 302 00010	6 rue de Penthièvre	75008 PARIS
PROTISFI NEWCO 3	40,00%	40,00%	MEE	797 701 687 00023	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
LA CRIQUE	19,99%	20,00%	MEE	817 735 467 00026	7 rue du Devoir	13344 MARSEILLE
LOU PISTOU	48,99%	49,00%	MEE	819 144 361 00014	22 rue Joseph Clerissy	13012 MARSEILLE

- IG : Intégration globale,
- IP : Intégration proportionnelle,
- MEE : Mise en équivalence.

La société Terres Australes, bien que détenue à moins de 20 %, a fait l'objet d'une intégration par mise en équivalence car elle représente un partenariat financier.

Note 3 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION

1 - METHODE DE CONSOLIDATION

Les sociétés dans lesquelles le Groupe détient, directement ou indirectement, le contrôle majoritaire, sont consolidées par intégration globale.

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable (influence présumée lorsqu'il détient une fraction au moins égale à 20% des droits de vote de ces sociétés), sont consolidées par mise en équivalence.

Enfin, les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

2 - TRAITEMENT DE L'ECART D'ACQUISITION

L'écart d'acquisition correspond à la différence, lors de l'entrée d'une entreprise dans le périmètre de consolidation, entre le coût d'acquisition de ses titres et l'évaluation de ses actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition.

Cet écart peut être positif ou négatif.

Lorsque cet écart est positif, il est inscrit à l'actif immobilisé au poste « Ecart d'acquisition » et amorti sur selon un plan d'amortissement qui doit refléter, aussi raisonnablement que possible, les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

Lorsque cet écart est négatif, il est inscrit au passif au poste « Provision pour risques » et rapporté au résultat sur une durée reflétant les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition.

3 - CONVERSION DES ETATS FINANCIERS DES SOCIETES ETRANGERES

Les comptes des entités tenus en devises sont convertis en euros au cours de clôture pour les postes de bilan et au cours moyen de l'exercice pour les postes de résultat.

L'écart résultant de la variation de cours de change par rapport à l'exercice précédent et de la conversion du résultat net au taux moyen, est porté dans la rubrique « Ecart de conversion » inscrite dans les capitaux propres.

Note 4 - PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'ÉVALUATION, COMPARABILITE DES COMPTES

Les modes et méthodes d'évaluation appliqués aux différents postes sont les suivants :

1 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont inscrites à leur coût d'acquisition.

Les concessions, brevets et logiciels sont amortis selon la méthode linéaire sur des périodes correspondant à leur durée d'utilisation prévue, qui n'excèdent pas dix ans.

2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur prix de revient historique.

Les amortissements sont déterminés par référence aux durées d'utilisation suivantes :

- Autres immobilisations corporelles : 5 à 10 ans

Les biens et équipements financés en crédit-bail sont retraités lorsqu'ils sont significatifs, comme des immobilisations propres à leur valeur d'achat initiale avec, en contrepartie, la dette correspondante comptabilisée en emprunts.

3 - IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Les participations non consolidées sont comptabilisées à leur prix d'acquisition.

Une provision pour dépréciation est constituée, notamment lorsque la valeur nette comptable de la participation s'avère supérieure à la quote-part de situation nette détenue, sauf si les résultats et perspectives laissent prévoir un rétablissement à court terme.

4 - STOCKS ET EN-COURS

Les stocks et travaux en cours sont constitués, conformément à l'activité du Groupe, de terrains et d'immeubles en cours de constructions ou achevés ainsi que de frais engagés dans la réalisation de contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée. Ils sont valorisés au coût de revient ou à leur valeur nette de réalisation si cette dernière est inférieure.

Les marges internes réalisées entre les sociétés du Groupe sur les affaires en stock sont éliminées, à l'exception des prestations classiques réalisées à des prix de marché.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le prix de revient est supérieur à la valeur nette de réalisation, déduction faite des frais de commercialisation.

5 - CONTRATS A LONG TERME (OPERATIONS DE PROMOTION IMMOBILIERE)

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière (opérations de construction-vente et contrat de promotion immobilière vendus en l'état d'achèvement futur) partiellement exécutées à la clôture sont constatés à l'avancement lorsque des prévisions suffisamment fiables le permettent. Le degré d'avancement s'apprécie au travers du taux d'avancement des travaux (coût des travaux réalisés à la clôture de l'exercice / coûts totaux prévisionnels) conjugué à celui des ventes actées. Le taux d'avancement des travaux n'est appliqué qu'à partir du démarrage des travaux.

Si cela s'avère nécessaire, des provisions sont constituées pour couvrir l'ensemble des pertes à terminaison prévisibles.

Pour les ventes immobilières en l'état futur d'achèvement, à la signature du client, la globalité de la vente est comptabilisée en chiffre d'affaires et prise en compte « clients ». En fin d'exercice, le chiffre d'affaires est ajusté selon la méthode de l'avancement par le biais d'un compte de régularisation passif « produits constatés d'avance ».

Le chiffre d'affaires de la principale opération de promotion immobilière « les Quais d'Arenc » en cours à la clôture est comptabilisé selon la méthode de l'achèvement par prudence.

6 - CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes en Euros sont valorisées à leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées pour tenir compte des risques de non recouvrement.

7 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement et créances assimilées sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur d'acquisition est supérieure à leur valeur de marché. Les parts de fonds communs de placement, SICAV de trésorerie et valeurs assimilées sont évaluées à leur valeur liquidative publiée.

8 - DISPONIBILITES

Les disponibilités incluent les liquidités des sociétés consolidées ainsi que les soldes des comptes bancaires des mandants gérés par le Groupe dans le cadre de son activité administration de biens et transactions. La contrepartie de ces comptes figure au passif au poste « Autres dettes ».

9 - ÉCARTS DE CONVERSION

Les créances et dettes en devises sont évaluées au dernier cours de change à la clôture de l'exercice, ou à leurs cours de couverture. La différence résultant de l'écart entre la valeur issue du dernier cours de change et la valeur de comptabilisation est portée au bilan en « Ecart de conversion ». Les pertes latentes de change font l'objet d'une provision pour risques.

10 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Le poste enregistre l'ensemble des provisions pour risques et charges comptabilisées par les sociétés du Groupe, et en particulier la provision pour indemnités de départ à la retraite.

La méthode utilisée pour l'évaluation de ces indemnités est la méthode des unités de crédit projetées service prorata conformément à la méthode employée historiquement en comptabilité française avant l'application de la norme IAS19.

Chaque période de service donne lieu à une unité supplémentaire de droits à prestations. L'entreprise affecte ces droits à prestations en fonction des périodes de service en suivant la formule des prestations du régime.

11 - IMPOTS DIFFERES

Les impôts différés ont été déterminés suivant la méthode du report variable.

Il n'a pas été tenu compte des décalages récurrents non significatifs entre les règles fiscales et comptables de détermination du résultat.

Les impôts différés actif relatifs aux déficits fiscaux ne sont constatés qu'à hauteur des bénéfices futurs jugés réalisables par le groupe.

12 - OPERATIONS INTERNES AU GROUPE

Les plus-values sur cessions ou apports d'actifs immobilisés à l'intérieur du Groupe sont éliminées des résultats, les biens correspondant étant maintenus pour leur valeur comptable antérieure qui continuera, le cas échéant, à servir de base de calcul des amortissements et des plus-values de cessions ultérieures.

Les ventes, achats et refacturations de prestations réalisés entre des entités intégrées sont éliminées en totalité, ainsi que les créances et dettes qui en résultent.

NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

Note 1 - ECARTS D'ACQUISITION

Poste en K€	Montant
Valeur nette au 31/12/2016 :	234
Augmentation de l'exercice :	
Amortissement de l'exercice :	(78)
Valeur nette au 31/12/2017 :	156

Les écarts d'acquisition sont amortis sur 5 ans.

Il s'agit de l'écart d'acquisition de la société MSC HOLDING suite à la prise de 85% des parts par Constructa Promotion le 24/12/2015.

Note 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

1 - TABLEAU DES IMMOBILISATIONS EN VALEURS BRUTES

Poste en K€	Ouverture 01/01/2017	Entrées	Sorties	Clôture au 31/12/2017
Concessions, brevets, logiciels	1 956	35		1 991
Frais d'établissement	0			0
Immobilisations en cours	-	5		5
Total des immobilisations incorporelles	1 956	41	-	1 996
Terrains	-			-
Constructions	-			-
Aménagements & agencements	1 700	74		1 774
Matériel et mobilier de bureau	913	39	25	926
Immobilisations en cours	-	-		-
Total des immobilisations corporelles	2 613	113	25	2 700
Total des immobilisations en valeurs brutes	4 569	153	25	4 697

2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Poste en K€	Ouverture 01/01/2017	Augm.	Diminutions	Clôture au 31/12/2017
Concessions, brevets, logiciels	1 379	237		1 616
Frais d'établissement	-			-
Immobilisations en cours	-			-
Total des amortissements des immobilisations incorporelles	1 379	237	-	1 616
Terrains	-			-
Constructions	-			-
Aménagements & agencements	1 355	172		1 527
Matériel et mobilier de bureau	656	86	21	721
Immobilisations en cours	-			-
Total des amortissements des immobilisations corporelles	2 011	258	21	2 248
Total des amortissements	3 390	495	21	3 864

Note 3 - IMMOBILISATIONS FINANCEES PAR CREDIT-BAIL

Le groupe ne dispose d'aucun bien d'un montant significatif pris en crédit-bail.

Note 4 - TITRES MIS EN EQUIVALENCE

Poste en K€	% de détention	Valeur brute des titres	QP cap.propres (avt résultat)	QP de résultat
25 SCI de construction vente (1)	(2)	21	-	221
Foncier Pro	35,00%	163	39	138
Terres Australes	16,30%	46	0	46
Total		230	39	404

(1) Dans les comptes individuels, les quotes-parts de résultat réalisées dans ces sociétés de personnes sont comptabilisées sur l'exercice de réalisation du résultat, bénéficiaire ou déficitaire conformément aux dispositions statutaires de ces sociétés. Dans les comptes consolidés, ces quotes-parts de résultat sont présentées en « quote-part des résultats des sociétés mises en équivalence ». Par simplification, les comptes courants correspondant à ces quotes-parts de résultat ne sont pas reclassés au poste « titres mis en équivalence ».

(2) Cf. Note 2 du chapitre « Principes comptables, méthodes d'évaluation et comparabilité des comptes ».

Note 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISES (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDEES)

Poste en K€	% détention du capital	Valeur brute	Valeur nette	KP avant résultat	Résultat
Victoires Holding	5,89%	520	520	2 193	1 266
GALIAN	NS	106	106	NS	NS
SCI de construction vente	NS	0	0	NS	NS
Pytheas Invest	10,00%	5	5	50	206
Total		631	631		

Note 6 - CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIPATIONS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Prêt octroyé à une société mise en équivalence	-	-
Total	-	-

Note 7 - PRETS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Prêts « 1% logement »	64	70
Autres prêts	15	2
Dépôts et cautionnements	217	217
Prêt à la SCI TLM	-	-
Autres titres immobilisés	1	1
Total	297	291

Note 8 - STOCKS – EN COURS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Contrat de promotion immobilière	-	-
Opérations de construction vente	225 061	153 399
Opération marchand de biens	991	991
Total des en-cours de production de biens	226 052	154 390
En cours de production de services (Honoraires)	452	726
Total Valeur brute	226 504	155 115
Dépréciation	(2 717)	(3 797)
Valeur nette comptable	223 787	151 318

Le montant des frais financiers stockés en 2017 s'élève à 16 719 k€.

Note 9 - CREANCES CLIENTS

Poste en K€	Montant au 31/12/2017	Montant au 31/12/2016
Clients (1)	65 293	150 716
Clients douteux	173	-
Clients, factures à établir	18 686	2 966
Provision pour dépréciation des créances douteuses	(144)	-
Total	84 008	153 682

(1) dont 35 232 k€ de Tour la Marseillaise.

Note 10 - AUTRES CREANCES

Poste en K€	Montant au 31/12/2017	Montant au 31/12/2016
Fournisseurs	1 395	2 077
Organismes sociaux et avances au personnel	51	74
Etat, impôt différé actif	953	951
Etat, TVA	28 626	25 525
Etat, Intégration Fiscale	617	-
Etat, autres impôts et taxes	320	315
C/c Victoires Holding	3 282	3 546
C/c SCI Construction vente	3 898	6 115
C/c Foncier Pro	-	-
C/c Pytheas Invest	85	185
C/c Victoires Haussmann Management	157	-
Intégration fiscale	-	-
Divers	716	947
Total	40 101	39 734

Note 11 - IMPOTS DIFFERES ACTIFS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Reports fiscaux déficitaires	499	479
Retraitements de consolidation et différences temporaires	454	472
Total	953	951

Note 12 - VENTILATION DES CREANCES PAR ECHEANCE

Poste en K€	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Clients (1)	84 008	-	-	84 008
Fournisseurs débiteurs	1 395	-	-	1 395
Organismes sociaux et avances au personnel	51	-	-	51
Etat, Impôts différés Actif	953	-	-	953
Etat, TVA	28 626	-	-	28 626
Etat, Intégration Fiscale	617	-	-	617
Etat, Autres Impôts	320	-	-	320
C/c Victoires Holding	3 282	-	-	3 282
C/C SCI patrimoniales et de construction vente	3 898	-	-	3 898
C/C Foncier Pro	-	-	-	-
C/C Pytheas Invest	85	-	-	85
Dépréciations	157	-	-	157
Divers	716	-	-	716
Total	124 109	-	-	124 109

(1) en valeur nette

Note 13 - CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

Poste en K€	Montant au 31/12/2017	Montant au 31/12/2016
Bellechasse	153	55
Constructa (loyers)	170	429
Constructa (divers)	296	84
Constructa Asset Management	46	63
Constructa Vente (Réservation)	159	193
Constructa Vente (divers)	13	17
Constructa Promotion	11	9
Suède	8	-
Constructa Urban System	22	19
Tour la Marseillaise (avances sur travaux)	1 921	11 152
Constructa Private Services	3	2
Aix Bord du Lac IV	-	52
Victoires Haussmann SGP	5	-
RSS RE Constructa Porte Marine	41	-
Divers	1	1
Total	2 849	12 075

Note 14 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITES

1 - VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

Poste en K€	Valeur comptable au 31/12/2017	Valeur comptable au 31/12/2016
Parts de sicav	-	315
Comptes à terme	-	
Total	-	315

2 - DISPONIBILITES

Poste en K€	Valeur comptable au 31/12/2017	Valeur comptable au 31/12/2016
Comptes bancaires des sociétés consolidées	19 875	5 898
Comptes bancaires SCCV	7 315	7 383
Comptes bancaires des mandants (Activité administration de biens) *	7 927	5 731
Total	35 116	19 012

(*) Contrepartie au passif au poste « Autres dettes » (cf. note 19)

Note 15 - CAPITAL

Le capital est composé de 85 000 actions d'une valeur nominale de 43,50 € chacune en début et fin d'exercice 2017

Note 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

L'écart de conversion constaté dans les fonds propres résulte de la conversion en Euros des comptes libellés en devises de la filiale Constructa Suisse.

Note 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions en K€	Ouverture	Dotations	Reprises	Total
- pour engagement de retraite	718	39	71	686
- pour litige	344	13		357
- pour perte de change	35	32	35	32
- pour risque filiale	-	-	-	-
- pour titres mis en équivalence	-	-	-	-
Total	1 097	84	106	1 075

Note 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDIT

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	7 006	33 793	-	40 798
Total	7 006	33 793	-	40 798

(1) Ces emprunts sont rémunérés sur la base de taux fixes à hauteur de 28 054 K€ et sur la base de taux variables à hauteur de 5 819 K€.

Note 19 - AUTRES DETTES

Figure essentiellement dans ce poste à hauteur de 8 002 K€ (5 901 K€ en 2016), la contrepartie des comptes courants bancaires inscrits à l'actif au poste « Disponibilités » et gérés par le Groupe pour le compte des mandants dans le cadre de son activité administration de biens.

Note 20 - PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Ce poste correspond au chiffre d'affaires constaté d'avance des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA pour 253 997 k€.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Note 1 - INCIDENCE SUR LE RESULTAT DE L'EVOLUTION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTERET

Les variations de périmètre 2017 n'ont pas d'impact significatif.

Note 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires par secteur d'activité se ventile comme suit :

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Commercialisation	5 101	5 769
Promotion (honoraires)	5 630	5 420
Asset management et études	9 040	9 781
Constructa Urban Systems	5 619	5 244
King Sturge	-	-
Constructa Private Services	600	1 340
Activité MDB, vente et location bureaux	-	405
Activité construction vente	41 759	28 162
Suède	-	-
Victoires Haussmann SGP	2 355	75
Divers (essentiellement refacturation de frais)	1 267	792
Total	71 370	56 987

Note 3 - PRODUCTION STOCKEE

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Travaux en-cours	(274)	487
Suède	(854)	945
Tour la Marseillaise	58 514	45 240
Sisley Chagall SCI	(322)	(3 302)
Aix Bord du Lac III SCI	-	(4 031)
St Martin III SCI	(319)	(2 923)
Savigny les Patios d'Or SCI	-	(208)
43, Allée des Pins SCI	(11 653)	7 987
Carrière St Louis	6 592	499
Traverse de la Chaîne SCI	(32)	(80)
Villa Margaritta SCI	(199)	(1 882)
Louveciennes SCI	(635)	0
Verdun SCI	(663)	(1 216)
Carré des Arts SCI	6 621	3 257
BSA MDB	-	(277)
Sarcelles Sabons	3 801	1 498
Porte Marine 3	3 587	1 079
Maurice Blanc 1	1 246	995
Maurice Blanc 2	544	529
Maurice Blanc 3	392	656
Chemin de la Chaîne	66	128
Aix Bord du Lac 4 SCI	(3 615)	4 638
Evry Bois Sauvage	(3 413)	3 558
164 Camoins	2 342	2 238
SNC BAUME LOUBIERE	9	373
BRON PARILLY UC7	1 351	273
CALUIRE CHARROI	46	82
SAINTE MARTHE ILOT D	60	131
SAINTE MARTHE ILOT C	49	87
SARCELLES LOT 16	358	151
EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	1 598	-
AIX BORD DU LAC 5	540	-
ILOT B5	127	-
AULNAY B	636	-
SAINT MARTIN 4	12	-
RSS RE CONSTRUCTA Porte	400	-
CHEMIN DE LA CHAIME	2	-
NANTERRE JJ ROUSSEAU	326	-
GAGNY GENERAL LECLERC	190	-
Divers	-	-
Total	67 429	60 912

Note 4 - RESULTAT FINANCIER

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2017	Montant brut au 31/12/2016
Dotations aux provisions pour perte latente de change (nettes de reprises) et résultat de change	10	(3)
Reprises sur provisions pour risque sur opérations de promotion immobilière (nette des dotations)	3	4
Charges d'intérêts (nettes des produits d'intérêts)	(658)	(752)
Dividendes (Victoires Holding)	49	74
Résultats nets sur cessions VMP	7	-
Total	(590)	(677)

Note 5 - RESULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	Montant au 31/12/2017	Montant au 31/12/2016
Indemnité transactionnelle MSC	-	(20)
Divers	(23)	(28)
Pénalité de remboursement emprunt	-	(50)
Protocole Oise Habitat	-	(64)
BNPPI PIE dépôt permis	-	200
Indemnité SAS ATREAM vente SCI TLM	115	(90)
Dégrévement CVAE	191	-
BNP PI - Ecocité Nice	300	-
Total	582	(52)

Note 6 - IMPOTS SUR LES BENEFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (2 148 K€) et la charge d'impôt théorique (estimée à 1 939 K€) se décompose de la manière suivante :

Poste en €	Montant	
Résultat consolidé		3 669 709
Impôt comptabilisé		2 147 790
Résultat avant impôt		5 817 499
Impôt théorique		1 939 166
Ecart		208 624
Crédit d'impôt	(13 291)	221 915
Dividendes Mere fille	(159 431)	381 346
Déficit	65 770	315 576
Retraitements fiscaux	60 350	255 226
Evolution du taux d'IS	(118 885)	374 111
Rt minoritaire	374 111	-
Preuve d'impôt	208 624	

La société Bellechasse SAS fait partie d'un groupe intégré fiscalement dont la société mère est Victoires Holding SAS.

Note 7 - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Le montant des honoraires des Commissaires aux comptes comptabilisés en charges au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 est de 208 K€.

AUTRES INFORMATIONS

Note 1 - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

Effectif global	2017	2016
Cadre	122	113
Non cadre	50	66
Total	172	179

Note 2 - REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE

Rémunérations versées aux administrateurs en 2017 : 556 k€

Note 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SURETES REELLES

Poste en K€	2017	2016
Ligne de crédit garantie par le nantissement de 2 324 titres Suede et l'hypothèque du bien bien immobilier, en faveur de la Socfim	15 000	15 000
Emprunt obligataire en faveur de Constructa SA (25 587 actions de CAM)	2 500	2 500
Hypothèque immobilière de 1er rang - Terrain Chanzy Hellemmes	-	-
Ligne de crédit HSBC - Terrain Montélimar (2 450 parts de Finimmo)	96	176
SICAV gagée auprès de Neuflyze OBC	226	315
Total	17 822	17 991

Note 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

1 - ENGAGEMENTS DONNES :

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	2017	2016
Cautionnement solidaire pour le compte de Promoreg Investissements en faveur de MSC Holding	-	-
Indemnité immobilisation ensemble immobilier	779	273
Engagement acquéreur titres TLM	150	150
Total	929	423

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	2017	2016
Engagement dation 114 Timone - 20 parts/100	-	-
Ligne de crédit 114 Timone - 20 parts/100	-	-
Ligne de crédit 43 Allée des Pins - 60 parts/100	4 600	4 600
Ligne de crédit Villa Margarita - 51 parts/100	-	-
Ligne de crédit Verdun - 70 parts/100	-	-
Ligne de crédit Carré des Arts - 99 parts/100	1 200	1 200
Ligne de crédit Ilot 3 VL - 49 parts/100	-	6 000
Ligne de crédit Porte Marine 3 - 100 parts/100	3 600	3 600
Ligne de crédit Maurice Blanc 1 - 100 parts/100	2 100	2 100
Ligne de crédit Maurice Blanc 2 - 100 parts/100	1 400	1 400
Ligne de crédit Maurice Blanc 3 - 100 parts/100	1 200	1 200
Ligne de crédit Aix Bord du Lac 4 - 50 parts/100	2 100	2 100
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 1 - 100 parts/100	3 500	3 500
Ligne de crédit Bichat J1A - 20 parts/100	-	-
Ligne de crédit Carrière Saint Louis - 100 parts/100	2 500	2 500
Ligne de crédit Sarcelles Sablons - 100 parts/100	1 000	1 000
Ligne de crédit 164 Camoins - 60 parts/100	2 500	2 500
Ligne de crédit La crique - 40 parts/100	5 000	5 000
Ligne de crédit Lou Pistou - 49 parts/100	4 500	4 500
Ligne de crédit Sarcelles Lot 16 - 100 parts/100	2 000	-
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 2&3 - 100 parts/100	2 500	-
Ligne de crédit Bron Parilly UC7 -100 parts/100	500	-
Total	40 200	41 200

2 - ENGAGEMENTS REÇUS :

Cautionnements reçus :

Poste en K€	2017	2016
Emprunts Socfim - garanti par la CEGI	4 000	4 000
Garantie financière gestion - GALIAN	32 440	32 320
Constructa Asset Management	32 320	32 320
King Sturge	-	-
Victoires Haussmann SGP	120	-
Garantie financière transaction - GALIAN	600	600
Constructa Asset Management	120	120
Constructa Vente	120	120
Constructat Urban System	120	120
Constructa Private Services	120	120
King Sturge	-	-
Victoires Haussmann SGP	120	120
Garantie financière activité syndic - GALIAN	120	120
Constructa Asset Management	120	120
Cautionnement par un dirigeant d'un emprunt bancaire (BMM) octroyé à Constructa	-	-
Tour la Marseillaise - garantie de paiement en faveur de Dumez	30 000	30 000
Total	67 160	67 040

Note 5 - IDENTITE DE LA SOCIETE MERE CONSOLIDANTE

La société Bellechasse SAS est incluse par intégration globale dans le périmètre de consolidation de la société Victoires Holding, SAS au capital de 910 525 €, dont le siège social se situe 134 Boulevard Haussmann - 75008 Paris.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

Postes en K€	2017
Résultat net des sociétés intégrées	3 117
(résultat net des sociétés consolidées +/- Q/P des résultats des sociétés mise en équivalence)	-
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	(551)
Variation des impôts différés	(2 765)
Valeur nette comptable des éléments d'actif cédés	(4)
Amortissements et provisions (sur actif circulant)	(150)
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	6 588
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	552
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	8 298
Flux net de trésorerie généré par l'activité	15 439
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	(153)
Immobilisations financières	23
Variation des créances financières	(4 885)
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	-
Incidence des variations de périmètre	-
Flux net de trésorerie liées aux opérations d'investissement	(5 016)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(1 780)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-
Emission d'emprunts	8 730
Remboursement d'emprunts	(1 805)
Variation des comptes courants créditeurs	3 962
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	9 107
VARIATION DE LA TRESORERIE	19 530
Trésorerie d'ouverture (valeurs mobilières, compte à terme et disponibilités) (intégrant le solde des comptes bancaires des mandants à hauteur de 8 076 K€)	11 944
Trésorerie de clôture (valeurs mobilières, compte à terme et disponibilités) (intégrant le solde des comptes bancaires des mandants à hauteur de 8 002 K€)	31 475
Variation de trésorerie	(19 530)
<i>Incidence des variations de cours des devises</i>	