

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 06/08/2019 sous le numéro de dépôt 84187

DEPOT DES COMPTES ANNUELS

DATE DEPOT : 06-08-2019

N° DE DEPOT : 084187

N° GESTION : 1994B09248

N° SIREN : 332235423

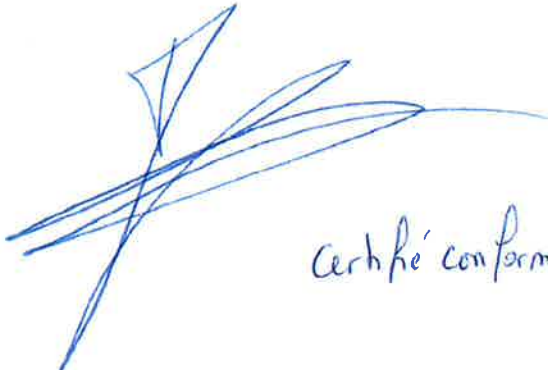
DENOMINATION : BELLECHASSE

ADRESSE : 134 bd Haussmann 75008 Paris

MILLESIME : 2018

COMPTES CONSOLIDÉS GROUPE BELLECHASSE

Exercice 2018



Certifié conforme

134, Boulevard Haussmann - 75008 Paris
T +33 (0)1 56 59 64 20 - F +33 (0)1 56 59 64 26

www.constructa.fr

S.A.S. au Capital de 3 697 500 euros - RCS Paris B 332 235 423 - Code APE 6420 7
1VA intracommunautaire : FR 47 332 235 423

A - ETAT DE SYNTHÈSE

BILAN ACTIF

	Exercice clos au 31/12/2018			Exercice clos au 31/12/2017	Variation	
	Brut	Amort.& Deprec.	Net	Net	€	%
Ecart d'acquisition - Actif	390 550	312 440	78 110	156 220	(78 110)	(50,00)
Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
Frais de Recherche et Développement	-	-	-	-	-	-
Concessions, brevets, logiciels	2 107 347	1 759 549	347 798	374 860	(27 062)	(7,22)
Fonds commercial	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	611 135	-	611 135	5 400	605 735	-
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	2 486 601	1 985 412	501 189	452 806	48 383	10,69
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations corp.	-	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	139 696	-	139 696	230 185	(90 489)	(39,31)
Autres titres immobilisés	653 862	-	653 862	631 262	22 600	-
Créances rattachées à des participations	281 065	-	281 065	-	281 065	#DIV/0!
Prêts	78 287	-	78 287	79 311	(1 024)	-
Autres immobilisations financières	633 438	-	633 438	217 858	415 580	190,76
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	7 381 982	4 057 401	3 324 581	2 147 902	1 176 679	54,78
En-cours de productions de biens	100 506 596	2 659 092	97 847 504	221 352 833	(123 505 329)	(55,80)
En-cours de production de services	626 027	-	626 027	452 021	174 006	38,50
Produits intermédiaires et Produits finis	2 036 322	43 892	1 992 430	1 982 410	10 020	-
Avances et acomptes versés sur commandes	128 101	-	128 101	87 548	40 553	46,32
Clients et comptes rattachés	59 041 082	130 486	58 910 596	84 007 996	(25 097 399)	(29,88)
Autres créances	40 177 128	16 193	40 160 935	40 100 752	60 183	-
Valeurs mobilières - Autres placements financiers	-	-	-	-	-	-
Disponibilités	19 596 026	-	19 596 026	35 116 450	(15 520 424)	(44,20)
Charges constatées d'avance	888 285	-	888 285	2 848 656	(1 960 371)	(68,82)
TOTAL ACTIF CIRCULANT	222 999 567	2 849 663	220 149 904	385 948 665	(165 798 761)	(42,96)
Charges à répartir s/ plusieurs exercices	-	-	-	-	-	-
Ecart de conversion actif	46 447	-	46 447	33 070	13 377	40,45
TOTAL GENERAL	230 427 996	6 907 064	223 520 932	388 129 637	(164 608 705)	(42,41)

BILAN PASSIF

	Exercice clos au 31/12/2018	Exercice clos au 31/12/2017	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	10 155 048	7 511 943	2 643 105	35,19
Ecart de conversion	(49 936)	(53 720)	3 784	-
Résultat de l'exercice	1 961 125	3 669 709	(1 708 584)	(46,56)
CAPITAUX PROPRES PART GROUPE	16 137 299	15 198 993	938 306	6,17
Intérêts minoritaires - Résultat	634 823	1 122 332	(487 509)	(43,44)
Intérêts minoritaires - Réserves	261 255	(182 139)	443 393	(243,44)
Subventions d'investissement	-	-	-	-
TOTAL FONDS PROPRES ET INTERETS MINORITAIRES	17 033 376	16 139 186	894 190	5,54
Produits des émissions de titres participatifs	-	-	-	-
Avances conditionnées	-	-	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	709 744	1 075 390	(365 646)	(34,00)
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	709 744	1 075 390	(365 646)	(34,00)
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	35 761 935	40 798 395	(5 036 460)	(12,34)
Emprunts et dettes financières	11 703 160	4 207 126	7 496 034	178,17
Avances et acomptes reçus sur commandes	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 957 206	25 126 790	17 830 416	70,96
Dettes fiscales et sociales	30 379 364	34 874 825	(4 495 461)	(12,89)
Dettes sur immos. et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	10 919 602	11 910 421	(990 819)	(8,32)
Produits constatés d'avance	74 056 545	253 997 504	(179 940 960)	(70,84)
TOTAL DES DETTES	205 777 812	370 915 061	(165 137 250)	(44,52)
Ecart de conversion passif	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	223 520 932	388 129 637	(164 608 705)	(42,41)

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice clos au 31/12/2018	Exercice clos au 31/12/2017	Variation	
	Net	Net	€	%
Ventes de marchandises	-	-		
Production vendue de biens	218 381 849	39 253 309	179 128 539	456,34
Production vendue de services	36 191 833	32 116 946	4 074 888	12,69
Chiffre d'affaires net	254 573 682	71 370 255	183 203 427	256,69
Production stockée	(127 985 027)	67 428 748	(195 413 775)	(289,81)
Production de l'exercice	126 588 656	138 799 003	(12 210 348)	(8,80)
Subventions d'exploitation	1 000	3 161	(2 161)	-
Reprises amort.et provisions, transferts de charges	760 161	1 364 851	(604 690)	(44,30)
Autres produits <i>Dont production immobilisée :</i>	52 797	137 907	(85 109)	(61,71)
Total des produits d'exploitation	127 402 613	140 304 922	(12 902 308)	(9,20)
Achats de travaux	88 102 970	99 093 258	(10 990 288)	(11,09)
Variation de stocks	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	14 519 213	14 710 449	(191 236)	-
Impôts, taxes et versements assimilés	906 513	847 321	59 192	6,99
Salaires et traitements	12 930 447	12 338 267	592 180	-
Charges sociales	6 339 920	5 979 320	360 600	6,03
Participation des salariés aux résultats	146 983	73 616	73 367	99,66
Dotations aux amortissements et provisions :	-	-	-	-
Sur immobilisations	292 582	494 824	(202 242)	(40,87)
Sur actif circulant	8 330	150 259	(141 929)	(94,46)
Pour risques et charges	189 146	52 453	136 693	260,60
Autres charges	136 931	92 032	44 899	48,79
Total des charges d'exploitation	123 573 033	133 831 799	(10 258 766)	(7,67)
I - RESULTAT D'EXPLOITATION	3 829 580	6 473 123	(2 643 543)	(40,84)
II - QUOTES-PARTS DE BENEFICES SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	256 659	148 906	107 753	72,36
II - QUOTES-PARTS DE PERTES SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	9 876	550	9 326	1 695,85
Produits financiers de participation	44 742	49 451	(4 710)	-
Produits des autres val. mob. et créances de l'actif immobilisé	70 509	108 782	(38 273)	(35,18)
Autres intérêts et produits assimilés	53 657	59 875	(6 218)	(10,38)
Reprises sur provisions financières	31 998	34 803	(2 805)	-
Différences positives de change	-	-	-	-
Produits nets sur cessions de V.M.P	-	6 565	(6 565)	(100,00)
Total des produits financiers	200 906	259 476	(58 570)	(22,57)
Dotations financières aux amort.et provisions	45 241	31 998	13 242	41,38
Intérêts et charges assimilés	805 189	827 139	(21 950)	-
Différences négatives de change	(3 732)	(9 891)	6 159	(62,27)
Charges nettes sur cessions de V.M.P	-	-	-	-
Total des charges financières	846 698	849 247	(2 549)	-
III - RESULTAT FINANCIER	(645 792)	(589 771)	(56 021)	9,50
IV - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I + II + III)	3 430 572	6 031 708	(2 601 136)	(43,12)

Suite	Exercice clos au 31/12/2018	Exercice clos au 31/12/2017	Variation	% Variation
	Net	Net	€	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	165 521	617 485	(451 964)	(73,19)
Produits exceptionnels sur opérations en capital	30 983	202	30 781	15 238,12
Reprises exceptionnelles sur amort. et provisions	-	-	-	-
Total des produits exceptionnels	196 504	617 687	(421 183)	(68,19)
Charges exceptionnelles de gestion - pénalités, amendes	81 978	31 345	50 634	161,54
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	54 250	4 073	50 177	1 231,84
Dotations exceptionnelles sur amort. et provisions	-	-	-	-
Total des charges exceptionnelles	136 228	35 418	100 810	284,63
V - RESULTAT EXCEPTIONNEL	60 276	582 269	(521 993)	(89,65)
VI - Impôt sur les bénéfices	(3 665 296)	617 497	(4 282 793)	(693,57)
VII - Impôts différés	2 963 780	(2 765 287)	5 729 067	(207,18)
VIII - RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGRES (IV + V + VI + VII)	2 789 331	4 466 187	(1 676 856)	(37,55)
IV - Quote-part des sociétés mises en équivalence	(115 273)	403 963	(519 237)	(128,54)
X - Dotation aux amortissement des écarts d'acquisition	(78 110)	(78 110)	-	-
RESULTAT NET DES SOCIETES CONSOLIDEES (IX + X)	2 595 948	4 792 041	(2 196 093)	(45,83)
XI - Quote-part des minoritaires dans le résultat	634 823	1 122 332	(487 509)	(43,44)
RESULTAT NET PART DU GROUPE (X + XI)	1 961 125	3 669 709	(1 708 584)	(46,56)
Résultat net par action	23	43		
Résultat net dilué par action	23	43		

Annexe aux comptes consolidés

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'ÉVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES	2
NOTE 1 - EVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS	2
NOTE 2 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES	3
NOTE 3 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION	6
NOTE 4 - PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION, COMPARABILITÉ DES COMPTES	7
NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ	10
NOTE 1 - ECARTS D'ACQUISITION	10
NOTE 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	10
NOTE 3 - IMMOBILISATIONS FINANÇÉES PAR CRÉDIT-BAIL	11
NOTE 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	11
NOTE 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)	12
NOTE 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	12
NOTE 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	12
NOTE 8 - STOCKS – EN COURS	12
NOTE 9 - CRÉANCES CLIENTS	13
NOTE 10 - AUTRES CRÉANCES	13
NOTE 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	13
NOTE 12 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE	14
NOTE 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	14
NOTE 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	15
NOTE 15 - CAPITAL	15
NOTE 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	15
NOTE 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	15
NOTE 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	16
NOTE 19 - AUTRES DETTES	16
NOTE 20 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	16
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ	17
NOTE 1 - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT	17
NOTE 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES	17
NOTE 3 - PRODUCTION STOCKÉE	18
NOTE 4 - RÉSULTAT FINANCIER	19
NOTE 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	19
NOTE 6 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	20
NOTE 7 - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	20
AUTRES INFORMATIONS	21
NOTE 1 - EFFECTIF	21
NOTE 2 - RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE	21
NOTE 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES	21
NOTE 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN	22
NOTE 5 - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE	23
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	24

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES

Il convient de rappeler que la société Bellechasse SAS publie volontairement pour la onzième année des comptes consolidés (Exercice clos le 31 décembre 2018). 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 - EVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

Les principaux faits marquants de l'exercice 2018 sont :

- Livraison de la Tour la Marseillaise en 2018. Sa contribution au chiffre d'affaires consolidé est de 185 971 k€ et sa contribution au résultat groupe est de 2 731 k€.
- Création de neuf nouvelles SCCV sur 2018 : Montreuil 25 Parmentier, Dijon Arsenal Centre 5, Evry Bois Sauvage 3, 463 Valbonne, Onfroy, Ilot E, Bourget Jaures, 17 Allée des Peupliers, et 647 Granières.
- Création d'une nouvelle SAS sur 2018 : Mulsanne.
- Création d'une nouvelle SNC sur 2018 : Bagnolet Helvetius.
- Liquidation de 9 sociétés sur 2018 : Coralian, Dessuard, 114 Timone, Savigny les Patios d'or, L'artaude, Louveciennes, Montrouge, Villeurbanne Charrin et Chemin de la Chaime.
- Installation des différentes filiales du groupe dans des bureaux de la Tour La Marseillaise. Les agencements sont en immobilisations en cours au 31 décembre 2018 (611 k€).

Note 2 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

1 - PÉRIMÈTRE 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 PÉRIMÈTRE

Aucune variation significative du périmètre n'a été constatée en 2018.

3 - IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

	Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
001003	CONSTRUCTA	99,97%	99,97%	IG	347 461 246 00071	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001004	CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	99,97%	100,00%	IG	424 387 223 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001005	CONSTRUCTA VENTE	99,97%	100,00%	IG	065 805 822 00270	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001006	CONSTRUCTA PROMOTION	99,97%	100,00%	IG	432 863 728 00056	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001007	CONSTRUCTA SUISSE	99,97%	100,00%	IG	999 999 999 99999	3 Rue du Conseil Général	GENEVE
001008	FINIMMO	99,97%	100,00%	IG	323 980 987 00040	227 avenue Francis Tonner	6150 CANNES LA BOCCA
001012	MSC HOLDING	99,97%	100,00%	IG	413 630 062 00029	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001021	SUEDE SAS	99,60%	99,60%	IG	422 330 563 00046	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001022	PALATIN 2 SNC	100,00%	100,00%	IG	422 913 731 00044	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001038	PROMOREG INVESTISSEMENTS	100,00%	100,00%	IG	480 466 929 00027	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001039	COEUR MEDITERRANEE	100,00%	100,00%	IG	485 100 382 00038	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001042	CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS	99,97%	100,00%	IG	499 071 405 00058	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001046	AIX BORD DU LAC-2	50,00%	50,00%	IP	518 135 603 00026	49 cours Vitton	69006 LYON
001049	TOUR LA MARSEILLAISE	100,00%	100,00%	IG	423 631 209 00040	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001070	SISLEY CHAGALL	100,00%	100,00%	IG	523 823 862 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001078	CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES	99,97%	100,00%	IG	533 168 795 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001083	AIX-BORD DU LAC- 3	50,00%	50,00%	IP	538 000 167 00022	49 cours Vitton	69006 LYON
001088	SAINT MARTIN 3	50,00%	50,00%	IP	540 065 927 00027	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001093	43, ALLÉE DES PINS	60,00%	60,00%	IG	788 551 315 00021	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001094	CARRIÈRE SAINT LOUIS	99,97%	100,00%	IG	789 847 209 00010	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001099	VILLA MARGARITA	51,00%	51,00%	IG	792 535 122 00024	227 avenue Francis Tonner	6150 CANNES LA BOCCA
001102	VERDUN	70,00%	70,00%	IG	792 895 740 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001103	LE CARRÉ DES ARTS	100,00%	100,00%	IG	793 719 501 00033	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001106	BSA MDB	100,00%	100,00%	IG	794 371 344 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001116	SARCELLES SABLONS	99,97%	100,00%	IG	798 303 178 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001124	LES TERTRES	99,98%	100,00%	IG	499 529 196 00028	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001125	PORTE MARINE 3	100,00%	100,00%	IG	801 309 873 00025	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001126	MAURICE BLANC 1	100,00%	100,00%	IG	801 261 785 00027	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001127	MAURICE BLANC 2	100,00%	100,00%	IG	801 261 876 00024	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001128	MAURICE BLANC 3	100,00%	100,00%	IG	801 243 627 00024	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001129	CHEMIN DE LA CHAINE	100,00%	100,00%	IG	801 260 944 00021	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001130	AIX BORD DU LAC 4	50,00%	50,00%	IG	805 377 686 00011	49 cours Vitton	69006 LYON
001131	EVRY BOIS SAUVAGE 1	100,00%	100,00%	IG	808 484 174 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001132	LMVB 3	50,00%	50,00%	IG	538 275 694 00023	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001135	164 CAMOINS	59,98%	60,00%	IG	809 483 605 00022	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001139	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	77,89%	67,00%	IG	812 965 168 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001140	VICTOIRES HAUSSMANN MANAGEMENT	33,00%	33,00%	IP	812 697 274 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001143	23 JEAN ROSE	99,97%	99,00%	IG	480 763 275 00033	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001145	SAINT MARTIN 2	69,98%	70,00%	IG	489 223 065 00041	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001146	ILOT I1 SEXTIUS MIRABEAU	99,97%	100,00%	IG	490 474 111 00039	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001147	BERNARD DUBOIS	99,97%	100,00%	IG	485 099 550 00033	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001148	GRAND RADE	69,98%	70,00%	IG	481 539 336 00034	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001149	MS ESPACE NEDELEC	69,98%	70,00%	IG	488 235 078 00034	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001152	15 RUE CRISTOFOL	99,97%	100,00%	IG	494 215 080 00040	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001153	MSC IMMOBILIER	99,97%	100,00%	IG	413 467 911 00033	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001154	LABUIRE C11	84,97%	85,00%	IG	490 558 566 00033	49 cours Vitton	69006 LYON
001156	SNC BAUME LOUBIERE	99,97%	100,00%	IG	819 257 189 00020	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001157	Aix Bord du lac 1	49,99%	50,00%	IP	492 579 255 00034	34-40 rue Henri Régnauld	92400 COURBEVOIE
001159	BRON PARILLY UC7	99,97%	100,00%	IG	819 439 910 00012	49 cours Vitton	69006 LYON
001160	CALUIRE CHARROI	99,97%	100,00%	IG	820 505 287 00012	49 cours Vitton	69006 LYON

	Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
001161	SAINTE MARTHE ILOT D	99,97%	100,00%	IG	821 149 267 00022	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001162	SAINTE MARTHE ILOT C	99,97%	100,00%	IG	821 149 218 00025	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001163	SARCELLES LOT 16	99,97%	100,00%	IG	820 774 537 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001164	EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	99,97%	100,00%	IG	823 946 488 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001165	AIX BORD DU LAC 5	99,97%	100,00%	IG	823 885 876 00016	49 cours Vitton	69006 LYON
001166	ILOT B5	99,97%	100,00%	IG	824 266 134 00025	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001167	AULNAY B	99,97%	100,00%	IG	822 344 198 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001168	SAINT MARTIN 4	99,97%	100,00%	IG	824 791 578 00027	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001169	RSS RE CONSTRUCTA Porte Marine	50,00%	50,00%	IP	812 944 304 00011	42 avenue Georges V	75008 PARIS
001173	NANTERRE JJ ROUSSEAU	99,97%	100,00%	IG	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001174	GAGNY GENERAL LECLERC	99,97%	100,00%	IG	829 375 161 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001175	ANNEMASS ILOT BERNARD	99,97%	100,00%	IG	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001176	LES RESTANQUES	99,97%	100,00%	IG	832 241 533 00021	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001177	PIGONNET	99,97%	100,00%	IG	832 288 567 00023	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001178	FONTENAY 74 PASTEUR	99,97%	100,00%	IG	834 047 060 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001179	MANTES CASTOR SAINT ROCK	99,97%	100,00%	IG	833 950 025 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001180	ALFORTVILLE BAIGNADE	99,97%	100,00%	IG	833 740 681 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001181	DIJON CARRIERE BLANCHE 1	99,97%	100,00%	IG	833 196 470 00011	49 cours Vitton	69006 LYON
001182	ILOT AB	99,97%	100,00%	IG	833 647 357 00023	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001183	SARCELLES LOT 19	99,97%	100,00%	IG	833 736 762 00018	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001184	MULSANNE	99,97%	100,00%	IG	835 074 089 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001185	MONTREUIL 25 PARMENTIER	54,98%	55,00%	IG	843 093 204 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001186	DIJON ARSENAL CENTRE 5	99,97%	100,00%	IG	841 424 419 00015	49 cours Vitton	75008 PARIS
001187	EVRY BOIS SAUVAGE 3	99,97%	100,00%	IG	841 613 995 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001188	BAGNOLET HELVETIUS	99,97%	100,00%	IG	841 688 633 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001191	463 VALBONNE	99,97%	100,00%	IG	843 230 962 00014	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001192	ONFROY	99,97%	100,00%	IG	842 577 256 00022	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001193	ILOT E	99,97%	100,00%	IG	843 234 493 00016	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001194	BOURGET JAURES	99,97%	100,00%	IG	844 409 631 00018	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001195	17 ALLEE DES PEUPLIERS	99,97%	100,00%	IG	844 874 297 00014	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001196	647 GRANIERES	99,97%	100,00%	IG	844 790 667 00019	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE

	Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
001015	PERIER	20,00%	20,00%	MEE	418 482 543 00018	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001016	LES STRELISIAS	20,00%	20,00%	MEE	418 997 888 00031	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001029	SAINT JEAN	20,00%	20,00%	MEE	438 403 404 00025	29, Bd de Dunkerque	13002 MARSEILLE
001040	VIRGINIA	30,00%	30,00%	MEE	493 448 922 00028	227 avenue Francis Tonner	6150 CANNES LA BOCCA
001045	CŒUR DE LEZ	20,00%	20,00%	MEE	509 625 588 00025	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
001069	LABUIRE F13	28,00%	20,00%	MEE	523 604 494 00022	49 cours Vitton	69006 LYON
001073	FONCIER PRO	35,00%	35,00%	MEE	504 381 088 00021	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001074	MICHEL GACHET	28,00%	20,00%	MEE	531 851 814 00024	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001080	ANATOLE FRANCE	28,00%	20,00%	MEE	538 084 609 00030	49 cours Vitton	69006 LYON
001084	TERRES AUSTRALES	16,30%	16,30%	MEE	537 934 416 00018	Place Estrangin Pastré	13006 MARSEILLE
001087	NÉDELEC 3	51,25%	25,00%	MEE	749 943 999 00021	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001089	CORNICHE DU BOIS SACRÉ	49,00%	49,00%	MEE	539 987 420 00020	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
001095	LA BARQUIÈRE	30,00%	30,00%	MEE	790 572 002 00034	7 rue du Devoir	13344 MARSEILLE
001096	BICHAT J1A	28,00%	20,00%	MEE	790 294 912 00023	49 cours Vitton	69006 LYON
001117	ILOT 3 VL	49,00%	49,00%	MEE	799 476 650 00020	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001118	LIBRILLA	30,00%	30,00%	MEE	799 426 499 00023	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
001119	L'AMARRAGE 2013	40,00%	40,00%	MEE	799 401 302 00010	6 rue de Penthievre	75008 PARIS
001133	PROTISFI NEWCO 3	40,00%	40,00%	MEE	797 701 687 00023	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001141	LA CRIQUE	19,99%	20,00%	MEE	817 735 467 00026	7 rue du Devoir	13344 MARSEILLE
001158	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.

Les sociétés suivantes sont déconsolidées sur 2018 :

	Déconsolidation	Date	Méthode
001033	CORALIAN	12/04/2018	MEE
001081	DESSUARD	13/11/2018	MEE
001082	114 TIMONE	07/12/2018	MEE
001085	EVRY TZ	29/08/2018	MEE
001090	SAVIGNY LES PATIOS D'OR	31/10/2018	IG
001097	L'ARTAUDE	04/12/2018	MEE
001100	LOUVECIENNES	08/10/2018	IG
001101	MONTROUGE	12/12/2018	MEE
001151	VILLEURBANNE CHARRIN	12/12/2018	IG
001170	CHEMIN DE LA CHAIME	24/10/2018	IG

Note 3 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION

1 - MÉTHODE 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'ÉCART 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 ÉTATS FINANCIERS DES SOCIÉTÉS ÉTRANGÈRES

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 MÉTHODES D'ÉVALUATION, COMPARABILITÉ 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 FINANCIÈRES

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 À LONG TERME (OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE)

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 ».

6 - CRÉANCES 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 MOBILIÈRES 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 - DISPONIBILITÉS

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. 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 « Ecarts 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 - IMPÔTS DIFFÉRÉS

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 - OPÉRATIONS 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 CONSOLIDÉ

Note 1 - ECARTS D'ACQUISITION

Poste en K€	Montant
Valeur nette au 31/12/2017 :	156
Augmentation de l'exercice :	
Amortissement de l'exercice :	(78)
Valeur nette au 31/12/2018 :	78

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 01/01/2018	Entrées	Sorties	Clôture au 31/12/2018
Concessions, brevets, logiciels	1 991	116		2 107
Frais d'établissement	0			0
Immobilisations en cours	5	619	14	611
Total des immobilisations incorporelles	1 996	736	14	2 718
Terrains	-			-
Constructions	-			-
Aménagements & agencements	1 774	73	280	1 567
Matériel et mobilier de bureau	926	147	154	919
Immobilisations en cours	-	-		-
Total des immobilisations corporelles	2 700	220	434	2 487
Total des immobilisations en valeurs brutes	4 697	956	447	5 205

Les entrées correspondent principalement aux aménagements de la Tour la Marseillaise. Les sorties suite au départ des bureaux Cœur Méditerranée 29 boulevard de Dunkerque à Marseille.

2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Poste en K€	Ouverture 01/01/2018	Augm.	Diminutions	Clôture au 31/12/2018
Concessions, brevets, logiciels	1 616	144		1 760
Frais d'établissement	-			-
Immobilisations en cours	-			-
Total des amortissements des immobilisations incorporelles	1 616	144	-	1 760
Terrains	-			-
Constructions	-			-
Aménagements & agencements	1 527	49	270	1 306
Matériel et mobilier de bureau	721	100	141	680
Immobilisations en cours	-			-
Total des amortissements des immobilisations corporelles	2 248	149	411	1 985
Total des amortissements	3 864	293	411	3 745

Note 3 - IMMOBILISATIONS FINANCIÉES PAR CRÉDIT-BAIL

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

Note 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Poste en K€	% de détention	Valeur brute des titres	QP cap.propres (avt résultat)	QP de résultat
18 SCI de construction vente (1)	(2)	7	-	(134)
Foncier Pro	35,00%	70	68	2
Terres Australes	16,30%	62	46	16
Total		140	114	(115)

(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 IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)

Poste en K€	% détention du capital	Valeur brute	Valeur nette	KP avant résultat	Résultat
Victoires Holding	5,89%	520	520	2 017	2 004
Pytheas Invest	10,00%	5	5	50	(76)
Yoco Investment Holding	5,00%	23	23	NS	NS
GALIAN	NS	106	106	NS	NS
SCI de construction vente	NS	0	0	NS	NS
Total		654	654		

Note 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Créances rattachées à Mulsanne (1)	281	-
Total	281	-

(1) Créance liée à l'acquisition de titres YOCO INVESTMENT.

Note 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Prêts « 1% logement »	64	64
Autres prêts	14	15
Dépôts et cautionnements	632	217
Autres titres immobilisés	1	1
Total	712	297

Note 8 - STOCKS – EN COURS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Opérations de construction vente	101 551	225 061
Opération marchand de biens	992	991
Total des en-cours de production de biens	102 543	226 052
En cours de production de services (Honoraires)	626	452
Total Valeur brute	103 169	226 504
Dépréciation	(2 703)	(2 717)
Valeur nette comptable	100 466	223 787

Le montant des frais financiers stockés en 2018 s'élève à 16 248 k€.

La variation des stocks et en cours de -123 321 k€ s'explique notamment par le déstockage de Tour la Marseillaise (-148 740 k€).

Note 9 - CRÉANCES CLIENTS

Poste en K€	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Clients	54 864	65 293
Clients douteux	157	173
Clients, factures à établir	4 021	18 686
Provision pour dépréciation des créances douteuses	(130)	(144)
Total	58 911	84 008

Note 10 - AUTRES CRÉANCES

Poste en K€	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Fournisseurs	1 085	1 395
Organismes sociaux et avances au personnel	75	51
Etat, impôt différé actif	887	953
Etat, TVA	29 913	28 626
Etat, Intégration Fiscale	-	617
Etat, autres impôts et taxes	26	320
C/c Victoires Holding	5 033	3 282
C/c SCI Construction vente	1 893	3 898
C/c Pytheas Invest	12	85
C/c Victoires Haussmann Management	171	157
Divers	1 067	716
Total	40 161	40 101

Note 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Reports fiscaux déficitaires	504	499
Retraitements de consolidation et différences temporaires	383	454
Total	887	953

Note 12 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE

Poste en K€	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Clients (1)	58 911	-	-	58 911
Fournisseurs débiteurs	1 085	-	-	1 085
Organismes sociaux et avances au personnel	75	-	-	75
Etat, Impôts différés Actif	887	-	-	887
Etat, TVA	29 913	-	-	29 913
Etat, Intégration Fiscale	-	-	-	-
Etat, Autres Impôts	26	-	-	26
C/c Victoires Holding	5 033	-	-	5 033
C/C SCI patrimoniales et de construction vente	1 893	-	-	1 893
C/C Foncier Pro	-	-	-	-
C/C Pytheas Invest	12	-	-	12
C/C Victoires Haussmann Management	171	-	-	171
Divers (1)	1 214	-	-	1 214
Dépréciations	(147)	-	-	(147)
Total	99 072	-	-	99 072

(1) en valeur brute

Note 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Poste en K€	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Bellechasse	0	153
Constructa (loyers)	294	170
Constructa (divers)	254	296
Constructa Asset Management	18	46
Constructa Vente (Réservation)	179	159
Constructa Vente (divers)	13	13
Constructa Promotion	28	11
Suède	27	8
Constructa Urban System	15	22
Tour la Marseillaise (avances sur travaux)	-	1 921
Constructa Private Services	3	3
BSA MDB	1	-
Victoires Haussmann SGP	3	5
RSS RE Constructa Porte Marine	52	41
Divers	-	1
Total	888	2 849

Note 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

1 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Néant

2 - DISPONIBILITÉS

Poste en K€	Valeur comptable au 31/12/2018	Valeur comptable au 31/12/2017
Comptes bancaires des sociétés consolidées	2 963	19 875
Comptes bancaires SCCV	10 185	7 315
Comptes bancaires des mandants (Activité administration de biens) *	6 448	7 927
Total	19 596	35 116

(*) 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 2018

Note 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Poste en K€	Part du groupe	Intérêts minoritaires	Total
Capitaux propres au 31/12/2017	15 199	940	16 139
Dividendes Bellechasse	(1 000)	-	(1 000)
Autres distributions			-
Résultat	1 961	635	2 596
Evolution des réserves minoritaires		(679)	(679)
Variation des mises en équivalence	-		-
Variation de périmètre	(0)		(0)
Divers	(22)		(22)
Capitaux propres au 31/12/2018	16 137	896	17 033

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	686	0	269	418
- pour litige	357	139	299	197
- pour perte de change	32	45	32	45
- pour amendes et pénalités	-	50	-	50
Total	1 075	234	600	710

Note 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 620	32 142	-	35 762
Total	3 620	32 142	-	35 762

(1) Ces emprunts sont rémunérés sur la base de taux fixes à hauteur de 25 186 K€ et sur la base de taux variables à hauteur de 10 575 K€.

Note 19 - AUTRES DETTES

Figure essentiellement dans ce poste à hauteur de 6 441 K€ (8 002 K€ en 2017), 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 CONSTATÉS D'AVANCE

Ce poste correspond au chiffre d'affaires constaté d'avance des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA pour 74 056 k€.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Note 1 - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT

Les variations de périmètre 2018 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 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Commercialisation	3 530	5 101
Promotion (honoraires)	6 215	5 630
Asset management et études	9 918	9 040
Constructa Urban Systems	5 992	5 619
Constructa Private Services	950	600
Activité construction vente	223 867	41 759
Suède	534	-
Victoires Haussmann SGP	2 342	2 355
Divers (essentiellement refacturation de frais)	1 226	1 267
Total	254 574	71 370

La principale variation s'explique par la livraison de la Tour la Marseillaise. Sa contribution au chiffre d'affaires consolidé est de 185 971 k€ figurant dans le poste « Activité de construction vente ».

Note 3 - PRODUCTION STOCKÉE

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Travaux en-cours	78	(274)
Suède	-	(854)
Tour la Marseillaise	(148 740)	58 514
Sisley Chagall SCI	-	(322)
St Martin 3 SCI	-	(319)
43, Allée des Pins SCI	-	(11 653)
Carrière St Louis	5 889	6 592
Villa Margaritta SCI	-	(199)
Louveciennes SCI	-	(635)
Verdun SCI	-	(663)
Carré des Arts SCI	(10 356)	6 621
Sarcelles Sabons	(5 538)	3 801
Porte Marine 3	4 722	3 587
Maurice Blanc 1	4 546	1 246
Maurice Blanc 2	2 638	544
Maurice Blanc 3	2 689	392
Aix Bord du Lac 4 SCI	(1 286)	(3 615)
Evry Bois Sauvage 1	(792)	(3 413)
164 Camoins	(4 026)	2 342
SNC Baume Loubière	332	-
Bron Parilly UC7	4 885	1 351
Caluire Charroi	(195)	-
Sarcelles Lot 16	2 242	358
Evry Bois Sauvage 2&3	4 780	1 598
Aix Bord Du Lac 5	348	540
Aulnay B	4 747	636
RSS RE CONSTRUCTA Porte	(3 809)	400
Nanterre JJ Rousseau	6 085	326
Gagny General Leclerc	-	190
Annemasse Ilot Bernard	452	-
Mantes Castor Saint Roch	179	-
Alfortville Baignade	433	-
Ilot AB	679	-
Sarcelles lot 19	285	-
Bagnolet Helvetius	217	-
Divers	531	339
Total	- 127 985	67 429

Note 4 - RÉSULTAT FINANCIER

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Dotations aux provisions pour perte latente de change (nettes de reprises) et résultat de change	(10)	10
Reprises sur provisions pour risque sur opérations de promotion immobilière (nette des dotations)		3
Charges d'intérêts (nettes des produits d'intérêts)	(681)	(658)
Dividendes (Victoires Holding)	45	49
Résultats nets sur cessions VMP		7
Total	(646)	(590)

Note 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Divers	(29)	(23)
Indemnité SAS ATREAM vente SCI TLM	-	115
Dégrèvement CVAE	-	191
BNP PI - Ecocité Nice	-	300
Cession de dettes Evry TZ	89	-
Total	60	582

Note 6 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (701 K€) et la charge d'impôt théorique (estimée à 1 030 k€) se décompose de la manière suivante :

Poste en €	Montant	
Résultat consolidé		1 961 125
Impôt comptabilisé		701 516
Résultat avant impôt		2 662 641
A 33,33%.....		2 787 298
A 28%.....		(162 777)
A 15%.....		38 120
Impôt théorique		1 029 958
Ecart	-	328 442
Crédit d'impôt	(26 580)	(301 862)
Dividendes Mere fille	(117 371)	(184 491)
Déficit	(341 266)	156 775
Retraitements fiscaux	(54 832)	211 607
Rt minoritaire	211 608	(1)
Preuve d'impôt	-	328 442

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 2018 est de 202 K€.

AUTRES INFORMATIONS

Note 1 - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

Effectif global	2018	2017
Cadre	131	122
Non cadre	48	50
Total	179	172

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

Rémunérations versées aux administrateurs en 2018 : 430 k€

Note 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

Poste en K€	2018	2017
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)	1 250	2 500
Ligne de crédit HSBC - Terrain Montélimar (2 450 parts de Finimmo)	-	96
SICAV gagée auprès de Neuflyze OBC	345	226
Total	16 595	17 822

Note 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

1 - ENGAGEMENTS DONNÉS :

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	2018	2017
Indemnité immobilisation ensemble immobilier	995	779
Engagement acquéreur titres TLM	150	150
Total	1 145	929

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	2018	2017
Ligne de crédit 43 Allée des Pins - 60 parts/100	-	4 600
Ligne de crédit Carré des Arts - 99 parts/100	-	1 200
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
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 1 - 100 parts/100	-	3 500
Ligne de crédit Carrière Saint Louis - 100 parts/100	-	2 500
Ligne de crédit Sarcelles Sablons - 100 parts/100	-	1 000
Ligne de crédit 164 Camoins - 60 parts/100	2 500	2 500
Ligne de crédit La crique - 40 parts/100	-	5 000
Ligne de crédit Lou Pistou - 49 parts/100	-	4 500
Ligne de crédit Bron Parilly UC7 - 100 parts/100	500	500
Ligne de crédit Sarcelles Lot 16 - 100 parts/100	2 000	2 000
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 2&3 - 100 parts/100	2 500	2 500
Ligne de crédit Aulnay B - 100 parts/100	1 920	-
Ligne de crédit Nanterre JJ Rousseau - 100 parts/100	4 500	-
Total	22 220	40 200

2 - ENGAGEMENTS REÇUS :

Cautionnements reçus :

Poste en K€	2018	2017
Emprunts Socfim - garanti par la CEGI	4 000	4 000
Garantie financière gestion - GALIAN	39 180	32 440
Constructa Asset Management	38 940	32 320
Victoires Haussmann SGP	120	120
Constructa Private Services	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
Victoires Haussmann SGP	120	120
Garantie financière activité syndic - GALIAN	120	120
Constructa Asset Management	120	120
Tour la Marseillaise - garantie de paiement en faveur de Dumez	-	30 000
Total	43 900	67 160

Note 5 - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE 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 TRÉSORERIE

Postes en K€	2018
Résultat net des sociétés intégrées (résultat net des sociétés consolidées +/- Q/P des résultats des sociétés mise en équivalence)	1 962
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	(5)
Variation des impôts différés	(2 964)
Valeur nette comptable des éléments d'actif cédés	(22)
Amortissements et provisions (sur actif circulant)	27
Plus-values de cession, nettes d'impôt	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	(1 002)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(16 915)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	(17 917)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	(942)
Immobilisations financières	183
Variation des créances financières	(3 088)
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	
Incidence des variations de périmètre	(34)
Flux net de trésorerie liées aux opérations d'investissement	(3 881)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(1 000)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(0)
Emission d'emprunts	11 661
Remboursement d'emprunts	(14 798)
Variation des comptes courants créditeurs	2 792
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	(1 344)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	(23 142)
Trésorerie d'ouverture (valeurs mobilières, compte à terme et disponibilités) (intégrant le solde des comptes bancaires des mandants à hauteur de 8 002 K€)	31 475
Trésorerie de clôture (valeurs mobilières, compte à terme et disponibilités) (intégrant le solde des comptes bancaires des mandants à hauteur de 6 441 K€)	8 332
Variation de trésorerie	(23 142)
<i>Incidence des variations de cours des devises</i>	<i>6</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
SOUMIS A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE
DU 24 JUIN 2019**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

Chers Associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale annuelle en application des statuts et de l'article L227-9 du Code de commerce. A cette occasion, nous vous rendrons compte de l'activité de notre Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir, et soumettrons à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Nous joignons au présent rapport les comptes sociaux de la Société et les comptes consolidés du groupe Bellechasse au cours de cet exercice clos le 31 décembre 2018.

Le présent rapport fait apparaître les diverses rubriques sur lesquelles votre attention doit être plus particulièrement attirée.

Nos Commissaires aux comptes, la société Mazars, représentée par Monsieur Cyril Gallard, et la société Ardiium, 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.

Nous sommes à votre disposition pour vous apporter toutes précisions utiles que vous souhaiteriez recevoir à ces sujets.

1. Situation et activité de la Société

Cf. rapport d'activité figurant en **Annexe 1** du présent rapport.

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

Cf. rapport d'activité figurant en **Annexe 1** du présent rapport.

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 1.666.551 euros contre 1.979.049 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de -15,79 %.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 1.816.667 euros contre 2.070.479 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de -12,26 %.

Le montant total des charges d'exploitation représente 2.113.261 euros, contre 2.254.517 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de -6,27 %.

Les principales charges se répartissent ainsi qu'il suit :

NATURE DES CHARGES	2018	2017	%
Achats et autres charges externes	1.310.768 €	1.459.809 €	-10,21 %
Salaires et traitements	514.516 €	508.309 €	1,22 %
Charges sociales	197.111 €	196.130 €	0,50 %
Impôts, taxes et versements assimilés	16.107 €	10.154 €	56,63 %

L'effectif moyen de notre Société est de 2 salariés.

La Société a supporté des dépenses de travail intérimaire qui se sont élevées à 226 euros contre 25.145 euros au titre de l'exercice précédent.

Ainsi, après dotations aux amortissements sur immobilisations pour 550 euros, une dotation aux provisions pour 23.000 euros et prise en compte des autres charges pour 51.209 euros, nous obtenons un résultat d'exploitation négatif de (296.594) euros.

Après prise en compte du résultat financier, lequel se traduit par une perte de (253.081) euros, et du résultat exceptionnel de (27.577) euros, le résultat net de l'exercice se traduit par un bénéfice de 275.809 euros.

Il est précisé :

Actif du bilan

L'actif immobilisé net ressort à 14.887.179 euros, contre 12.612.325 euros au titre de l'exercice précédent.

L'actif circulant net ressort à 20.081.116 euros, contre 19.773.739 euros au titre de l'exercice précédent.

Passif du bilan

Les capitaux propres s'élèvent à 14.098.817 euros, contre 14.823.008 euros en 2017.

4. Proposition d'affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2018, s'élevant à 275.809 euros, au crédit du compte « Autres réserves ».

Après affectation, le compte « Autres réserves » s'élèvera à un montant créditeur de 10.025.883 euros.

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
31/12/2017	1.000.000 €	1.000.000 €
31/12/2016	1.780.000 €	1.780.000 €
31/12/2015	60.000 €	60.000 €

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 3.949 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 2018 sont précisées dans le tableau figurant en **Annexe 2** du présent rapport.

8. Présentation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018 (Rapport sur la gestion du groupe)

8.1. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation du groupe au 31 décembre 2018 figure en **Annexe 6** du présent rapport.

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

	31/12/2018	31/12/2017
Total bilan	223.520.932 €	388.129.637 €
Chiffre d'affaires	254.573.682 €	71.370.255 €
Résultat net des sociétés consolidées	2.595.948 €	4.792.041 €
Quote part des minoritaires	634.823 €	1.122.332 €
Résultat net part du Groupe	1.961.125 €	3.669.709 €

Le rapport d'activité sur les comptes consolidés du groupe Bellechasse, présentant les informations concernant les principales filiales du groupe, figure en **Annexe 5** du présent rapport.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2018, faisant ressortir un résultat net part du Groupe de 1.961.125 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 au cours de l'exercice, en matière de prêts pour 2 392 182 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 2018 s'élève à 928 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 échéance 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 2018 à 24 000 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 réalisé directement aucune prise de participation, ni de contrôle dans une société, au cours de l'exercice écoulé.

c) Cessions de participations

Au cours de l'exercice écoulé, la Société a cédé la participation qu'elle détenait au capital de la société EVERY TZ ainsi que le solde de son compte courant d'associé à Eiffage Immobilier Ile de France.

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 4**.

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

La Société ne détient pas d'établissement secondaire.

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 2018, il n'y a pas de participation de salariés au capital de notre Société.

Conformément à l'article L225-102 du Code de Commerce, nous vous informons qu'il n'est détenu au sein de notre Société aucun titre faisant l'objet d'une gestion collective (plan d'épargne d'entreprise, fonds communs de placement d'entreprise) ou dont les salariés n'ont pas la libre disposition.

C'est dans ce contexte que nous vous soumettons, conformément aux dispositions de l'article L225-129-6 du Code de Commerce, d'augmenter le capital social en faveur des salariés de la Société dans les conditions des articles L3332-18 et suivants du Code du Travail, pour un montant nominal de 184.875 euros, par l'émission de 4.250 actions, émises à la valeur de 43,50€ par action, devant être libérées intégralement lors de la souscription en numéraire.

Cette résolution vous est soumise afin de satisfaire aux exigences légales impératives. Toutefois, l'augmentation de capital proposée en faveur des salariés ne correspondant pas aux objectifs affichés de la Société, nous vous invitons à ne pas voter en faveur de cette résolution.

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 informons que notre Société n'a consenti aucun prêt à moins de deux ans à des microentreprises, des petites et moyennes entreprises ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant.

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 n'arrivent pas à expiration à l'issue de la prochaine assemblée générale.

22. Contrôle des Commissaires aux comptes

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

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

Nous vous rappelons que le 15 avril 2019, dans le cadre d'une réorganisation de la gouvernance du Groupe Constructa, convenue par les associés de Victoires Holding, les statuts de la Société ont été refondus. A cette occasion, le Comité Stratégique a été supprimé à la suite de la démission de l'intégralité de ses membres.

* * *

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 aux membres du Conseil d'administration pour leur gestion de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

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

Le Président
Monsieur Marc Pietri



ANNEXE 1

Rapport sur l'activité de l'exercice 2018

Note annexe au rapport de gestion sur l'activité de l'exercice 2018

I – L'ACTIVITE

Le chiffre d'affaires 2018 est en baisse de -16% par rapport à 2017. 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>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Chiffre d'affaires	1 667	1 979	2 706

Ventilation du chiffre d'affaires par année

<i>En K€</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Prestations rendues aux filiales	-1	940	1 472
Montage d'opérations	63	176	510
Refacturation de frais	1 605	863	725
TOTAL	1 667	1 979	2 706

II – RESULTATS ET PERSPECTIVES

A/ RESULTAT DE L'EXERCICE

Le résultat de Bellechasse s'élève à 276 K€ pour 2018, en baisse de -77% par rapport à 2017. 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>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
* Résultat exploitation	-297	-184	-178
* Remontée de marge	997	1 730	3 269
* Résultat financier	-253	66	-106
* Résultat exceptionnel	28	116	-90
* Participations aux bénéfices	0	-52	-66
* Impôts sociétés	-199	-468	-1 046
BENEFICE NET	276	1 209	1 782

B/ PERSPECTIVES

L'exercice 2019 devrait se maintenir à un niveau équivalent à 2018.

III – EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Néant

IV – ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Néant

ANNEXE 2

Délais de paiement fournisseurs et clients

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

	FOURNISSEURS						CLIENTS						
	Article D. 4411 - 1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 4411 - 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						18						5	
Montant total des factures TTC concernées (préciser : TTC)		31 039,31	3 259,50	572,78	674 975,78	709 047,37						981 791,08	981 791,08
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice (préciser : TTC)		1,94%	0,20%	0,04%	42,16%	44,34%							
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice (préciser : TTC)								0,00%	0,00%	0,00%	47,48%	47,48%	
(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 paiements utilisés pour le calcul des retards de paiements	a Délais contractuels : (préciser) 60 jours à partir de la date d'émission de la facture						a 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 : 30% de facture inférieure à 50 jours	133 760,79		X	
Fournisseurs - Retenue de Garantie	0,00			
Fournisseurs - Retenue diverses	0,00			
Fournisseur - Factures Non Parvenues	70 452,38			
Clients non échus		522 074,67		
Clients - Factures à établir		1 257 973,42		
Total poste bilan	914 061,04	2 781 039,17		
Contrôle	0,00	0,00		

ANNEXE 3

Filiales et participations

Voir page jointe

ANNEXE 4

Sociétés contrôlées

Voir pages jointes

ANNEXE 5

Rapport d'activité du groupe

[A intégrer]

ATTENTE VALIDATION RAPPORT ACTIVITE TOUTES FILIALES

ANNEXE 6

Périmètre de consolidation

Voir page jointe

BELLECHASSE SAS

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

Exercice clos le 31 décembre 2018

BELLECHASSE SAS

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 2018

ARDIUM

MAZARS

BELLECHASSE

Comptes Consolidés

Exercice clos le

31 décembre 2018

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 2018, 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 2018 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.

BELLECHASSE

Comptes Consolidés

Exercice clos le

31 décembre 2018

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 et services représentent au 31 décembre 2018 un montant net total de 100,5 millions d'euros, soit 45% du total du bilan actif des comptes consolidés. 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 décrites au paragraphe 4 de la note 4 de l'annexe aux comptes consolidés intitulée « Principes comptables, méthodes d'évaluation et comparabilité des comptes ».

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 au passif de produits constatés d'avance conformément aux modalités décrites dans le paragraphe 5 de cette même note 4 de l'annexe, ainsi que de la note 20 intitulée « Notes sur le bilan consolidé ». Le montant total des produits constatés d'avance est de 74 millions d'euros au 31 décembre 2018, représentant 33,1% du total du bilan passif de vos comptes consolidés.

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

BELLECHASSE

Comptes Consolidés

Exercice clos le

31 décembre 2018

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 des en-cours de production ;
- apprécier la cohérence des données et des hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison, revoir les calculs effectués par la société et examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction générale.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaire des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion 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 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 7 juin 2019

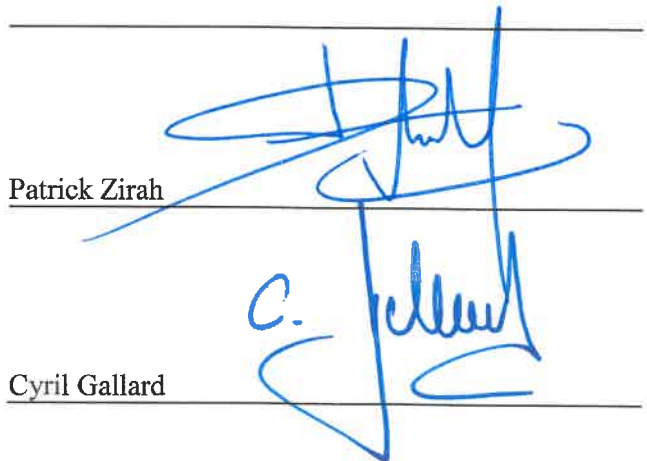
Les commissaires aux comptes

ARDIUM

Patrick Zirah

MAZARS

Cyril Gallard



A – ETAT DE SYNTHESE

BILAN ACTIF

	Exercice clos au 31/12/2018			Exercice clos au 31/12/2017	Variation	
	Brut	Amort.& Deprec.	Net	Net	€	%
Ecart d'acquisition - Actif	390 550	312 440	78 110	156 220	(78 110)	(50.00)
Frais d'établissement	-	-	-	-	-	-
Frais de Recherche et Développement	-	-	-	-	-	-
Concessions, brevets, logiciels	2 107 347	1 759 549	347 798	374 860	(27 062)	(7.22)
Fonds commercial	-	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	611 135	-	611 135	5 400	605 735	-
Terrains	-	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-	-
Installations techniques, matériel et outillage	-	-	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	2 486 601	1 985 412	501 189	452 606	48 383	10.69
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-	-
Avances et acomptes sur immobilisations corp.	-	-	-	-	-	-
Titres mis en équivalence	139 696	-	139 696	230 185	(90 489)	(39.31)
Autres titres immobilisés	653 862	-	653 862	631 262	22 600	-
Créances rattachées à des participations	281 065	-	281 065	-	281 065	#DIV/0!
Prêts	78 287	-	78 287	79 311	(1 024)	-
Autres immobilisations financières	633 438	-	633 438	217 858	415 580	190.76
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	7 381 982	4 057 401	3 324 581	2 147 902	1 176 679	54.78
En-cours de productions de biens	100 506 596	2 659 092	97 847 504	221 352 833	(123 505 329)	(55.80)
En-cours de production de services	626 027	-	626 027	452 021	174 006	38.50
Produits intermédiaires et Produits finis	2 036 322	43 892	1 992 430	1 982 410	10 020	-
Avances et acomptes versés sur commandes	128 101	-	128 101	87 548	40 553	46.32
Clients et comptes rattachés	59 041 082	130 486	58 910 596	84 007 996	(25 097 399)	(29.88)
Autres créances	40 177 128	16 193	40 160 935	40 100 752	60 183	-
Valeurs mobilières - Autres placements financiers	-	-	-	-	-	-
Disponibilités	19 596 026	-	19 596 026	35 116 450	(15 520 424)	(44.20)
Charges constatées d'avance	888 285	-	888 285	2 848 656	(1 960 371)	(68.82)
TOTAL ACTIF CIRCULANT	222 999 567	2 849 663	220 149 904	385 948 665	(165 798 761)	(42.96)
Charges à répartir s/ plusieurs exercices	-	-	-	-	-	-
Ecart de conversion actif	46 447	-	46 447	33 070	13 377	40.45
TOTAL GENERAL	230 427 996	6 907 064	223 520 932	388 129 637	(164 608 705)	(42.41)

BILAN PASSIF

	Exercice clos		Variation	
	au 31/12/2018	au 31/12/2017	€	%
	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	10 155 048	7 511 943	2 643 105	35.19
Ecart de conversion	(49 936)	(53 720)	3 784	-
Résultat de l'exercice	1 961 125	3 669 709	(1 708 584)	(46.56)
CAPITAUX PROPRES PART GROUPE	16 137 299	15 198 993	938 306	6.17
Intérêts minoritaires - Résultat	634 823	1 122 332	(487 509)	(43.44)
Intérêts minoritaires - Réserves	261 255	(182 139)	443 393	(243.44)
Subventions d'investissement	-	-	-	-
TOTAL FONDS PROPRES ET INTERETS MINORITAIRES	17 033 376	16 139 186	894 190	5.54
Produits des émissions de titres participatifs	-	-	-	-
Avances conditionnées	-	-	-	-
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	709 744	1 075 390	(365 646)	(34.00)
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	709 744	1 075 390	(365 646)	(34.00)
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit	35 761 935	40 798 395	(5 036 460)	(12.34)
Emprunts et dettes financières	11 703 160	4 207 126	7 496 034	178.17
<i>Dont concours bancaires : 11 263 683 €</i>				
Avances et acomptes reçus sur commandes	-	-	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	42 957 206	25 126 790	17 830 416	70.96
Dettes fiscales et sociales	30 379 364	34 874 825	(4 495 461)	(12.89)
Dettes sur immos. et comptes rattachés	-	-	-	-
Autres dettes	10 919 602	11 910 421	(990 819)	(8.32)
Produits constatés d'avance	74 056 545	253 997 504	(179 940 960)	(70.84)
TOTAL DES DETTES	205 777 812	370 915 061	(165 137 250)	(44.52)
Ecart de conversion passif	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	223 520 932	388 129 637	(164 608 705)	(42.41)

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice clos	Exercice clos	Variation	
	au 31/12/2018	au 31/12/2017	€	%
	Net	Net		
Ventes de marchandises	-	-		
Production vendue de biens	218 381 849	39 253 309	179 128 539	456.34
Production vendue de services	36 191 833	32 116 946	4 074 888	12.69
Chiffre d'affaires net	254 573 682	71 370 255	183 203 427	256.69
Production stockée	(127 985 027)	67 428 748	(195 413 775)	(289.81)
Production de l'exercice	126 588 656	138 799 003	(12 210 348)	(8.80)
Subventions d'exploitation	1 000	3 161	(2 161)	-
Reprises amort.et provisions, transferts de charges	760 161	1 364 851	(604 690)	(44.30)
Autres produits	52 797	137 907	(85 109)	(61.71)
<i>Dont production immobilisée :</i>				
Total des produits d'exploitation	127 402 613	140 304 922	(12 902 308)	(9.20)
Achats de travaux	88 102 970	99 093 258	(10 990 288)	(11.09)
Variation de stocks	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	14 519 213	14 710 449	(191 236)	-
Impôts, taxes et versements assimilés	906 513	847 321	59 192	6.99
Salaires et traitements	12 930 447	12 338 267	592 180	-
Charges sociales	6 339 920	5 979 320	360 600	6.03
Participation des salariés aux résultats	146 983	73 616	73 367	99.66
Dotations aux amortissements et provisions :	-	-	-	-
Sur immobilisations	292 582	494 824	(202 242)	(40.87)
Sur actif circulant	8 330	150 259	(141 929)	(94.46)
Pour risques et charges	189 146	52 453	136 693	260.60
Autres charges	136 931	92 032	44 899	48.79
Total des charges d'exploitation	123 573 093	133 631 799	(10 258 766)	(7.67)
I - RESULTAT D'EXPLOITATION	3 829 580	6 473 123	(2 643 543)	(40.84)
II - QUOTES-PARTS DE BENEFICES SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	256 659	148 906	107 753	72.36
II - QUOTES-PARTS DE PERTES SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN	9 876	550	9 326	1 695.85
Produits financiers de participation	44 742	49 451	(4 710)	-
Produits des autres val. mob. et créances de l'actif immobilisé	70 509	108 782	(38 273)	(35.18)
Autres intérêts et produits assimilés	53 657	59 875	(6 218)	(10.38)
Reprises sur provisions financières	31 998	34 803	(2 805)	-
Différences positives de change	-	-	-	-
Produits nets sur cessions de V.M.P	-	6 565	(6 565)	(100.00)
Total des produits financiers	200 906	259 476	(58 570)	(22.57)
Dotations financières aux amort.et provisions	45 241	31 998	13 242	41.38
Intérêts et charges assimilés	805 189	827 139	(21 950)	-
Différences négatives de change	(3 732)	(9 891)	6 159	(62.27)
Charges nettes sur cessions de V.M.P	-	-	-	-
Total des charges financières	846 698	849 247	(2 549)	-
III - RESULTAT FINANCIER	(645 792)	(589 771)	(56 021)	9.50
IV - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I + II + III)	3 430 572	6 031 708	(2 601 136)	(43.12)

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice clos au 31/12/2018	Exercice clos au 31/12/2017	Variation	% Variation
	Net	Net	€	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	165 521	617 485	(451 964)	(73.19)
Produits exceptionnels sur opérations en capital	30 983	202	30 781	15 238.12
Reprises exceptionnelles sur amort. et provisions	-	-	-	-
Total des produits exceptionnels	196 504	617 687	(421 183)	(68.19)
Charges exceptionnelles de gestion - pénalités, amendes	81 978	31 345	50 634	161.54
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	54 250	4 073	50 177	1 231.84
Dotations exceptionnelles sur amort. et provisions	-	-	-	-
Total des charges exceptionnelles	136 228	35 418	100 810	284.63
V - RESULTAT EXCEPTIONNEL	60 276	582 269	(521 993)	(89.65)
VI - Impôt sur les bénéfices	(3 665 296)	617 497	(4 282 793)	(693.57)
VII - Impôts différés	2 963 780	(2 765 287)	5 729 067	(207.18)
VIII - RESULTAT NET DES SOCIETES INTEGRES (IV + V + VI + VII)	2 789 331	4 466 187	(1 676 856)	(37.55)
IV - Quote-part des sociétés mises en équivalence	(115 273)	403 963	(519 237)	(128.54)
X - Dotation aux amortissements des écarts d'acquisition	(78 110)	(78 110)	-	-
RESULTAT NET DES SOCIETES CONSOLIDEES (IX + X)	2 595 948	4 792 041	(2 196 093)	(45.83)
XI - Quote-part des minoritaires dans le résultat	634 823	1 122 332	(487 509)	(43.44)
RESULTAT NET PART DU GROUPE (X + XI)	1 961 125	3 669 709	(1 708 584)	(46.56)
Résultat net par action	23	43		
Résultat net dilué par action	23	43		

Annexe aux comptes consolidés

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'ÉVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES	2
NOTE 1 - ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS	2
NOTE 2 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES	3
NOTE 3 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION	6
NOTE 4 - PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION, COMPARABILITÉ DES COMPTES	7
NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ	10
NOTE 1 - ECARTS D'ACQUISITION	10
NOTE 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	10
NOTE 3 - IMMOBILISATIONS FINANÇÉES PAR CRÉDIT-BAIL	11
NOTE 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	11
NOTE 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)	12
NOTE 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	12
NOTE 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	12
NOTE 8 - STOCKS – EN COURS	12
NOTE 9 - CRÉANCES CLIENTS	13
NOTE 10 - AUTRES CRÉANCES	13
NOTE 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	13
NOTE 12 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE	14
NOTE 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	14
NOTE 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	15
NOTE 15 - CAPITAL	15
NOTE 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	15
NOTE 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	15
NOTE 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	16
NOTE 19 - AUTRES DETTES	16
NOTE 20 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	16
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ	17
NOTE 1 - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT	17
NOTE 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES	17
NOTE 3 - PRODUCTION STOCKÉE	18
NOTE 4 - RÉSULTAT FINANCIER	19
NOTE 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	19
NOTE 6 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	20
NOTE 7 - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	20
AUTRES INFORMATIONS	21
NOTE 1 - EFFECTIF	21
NOTE 2 - RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE	21
NOTE 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES	21
NOTE 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN	22
NOTE 5 - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE	23
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	24

PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES

Il convient de rappeler que la société Bellechasse SAS publie volontairement pour la onzième année des comptes consolidés (Exercice clos le 31 décembre 2018). 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 - EVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

Les principaux faits marquants de l'exercice 2018 sont :

- Livraison de la Tour la Marseillaise en 2018. Sa contribution au chiffre d'affaires consolidé est de 185 971 k€ et sa contribution au résultat groupe est de 2 731 k€.
- Création de neuf nouvelles SCCV sur 2018 : Montreuil 2S Parmentier, Dijon Arsenal Centre S, Evry Bois Sauvage 3, 463 Valbonne, Onfroy, Ilot E, Bourget Jaures, 17 Allée des Peupliers, et 647 Granières.
- Création d'une nouvelle SAS sur 2018 : Mulsanne.
- Création d'une nouvelle SNC sur 2018 : Bagnolet Helvetius.
- Liquidation de 9 sociétés sur 2018 : Coralian, Dessuard, 114 Timone, Savigny les Patios d'or, L'artaude, Louveciennes, Montrouge, Villeurbanne Charrin et Chemin de la Chaime.
- Installation des différentes filiales du groupe dans des bureaux de la Tour La Marseillaise. Les agencements sont en immobilisations en cours au 31 décembre 2018 (611 k€).

Note 2 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

1 - PÉRIMÈTRE 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 PÉRIMÈTRE

Aucune variation significative du périmètre n'a été constatée en 2018.

3 - IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES

	Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
001003	CONSTRUCTA	99,97%	99,97%	IG	347 461 246 00071	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001004	CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	99,97%	100,00%	IG	424 387 223 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001005	CONSTRUCTA VENTE	99,97%	100,00%	IG	065 805 822 00270	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001006	CONSTRUCTA PROMOTION	99,97%	100,00%	IG	432 863 728 00056	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001007	CONSTRUCTA SUISSE	99,97%	100,00%	IG	999 999 999 99999	3 Rue du Conseil Général	GENEVE
001008	FINIMMO	99,97%	100,00%	IG	323 980 987 00040	227 avenue Francis Tonner	6150 CANNES LA BOCCA
001012	MSC HOLDING	99,97%	100,00%	IG	413 630 062 00029	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001021	SUEDE SAS	99,60%	99,80%	IG	422 330 563 00046	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001022	PALATIN 2 SNC	100,00%	100,00%	IG	422 913 731 00044	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001038	PROMOREG INVESTISSEMENTS	100,00%	100,00%	IG	480 466 929 00027	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001039	COEUR MEDITERRANEE	100,00%	100,00%	IG	485 100 382 00038	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001042	CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS	99,97%	100,00%	IG	499 071 405 00058	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001046	AIX BORD DU LAC-2	50,00%	50,00%	IP	518 135 603 00026	49 cours Vitton	69006 LYON
001049	TOUR LA MARSEILLAISE	100,00%	100,00%	IG	423 631 209 00040	2 BIS Quai d'Arcenc	13001 MARSEILLE
001070	SISLEY CHAGALL	100,00%	100,00%	IG	523 823 862 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001078	CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES	99,97%	100,00%	IG	533 168 795 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001083	AIX-BORD DU LAC- 3	50,00%	50,00%	IP	538 000 167 00022	49 cours Vitton	69006 LYON
001088	SAINT MARTIN 3	50,00%	50,00%	IP	540 065 927 00027	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001093	43, ALLÉE DES PINS	60,00%	60,00%	IG	788 551 315 00021	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001094	CARRIÈRE SAINT LOUIS	99,97%	100,00%	IG	789 847 209 00010	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001099	VILLA MARGARITA	51,00%	51,00%	IG	792 535 122 00024	227 avenue Francis Tonner	6150 CANNES LA BOCCA
001102	VERDUN	70,00%	70,00%	IG	792 895 740 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001103	LE CARRÉ DES ARTS	100,00%	100,00%	IG	793 719 501 00033	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001106	BSA MDB	100,00%	100,00%	IG	794 371 344 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001116	SARCELLES SABLONS	99,97%	100,00%	IG	798 303 178 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001124	LES TERTRES	99,98%	100,00%	IG	499 529 196 00028	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001125	PORTE MARINE 3	100,00%	100,00%	IG	801 309 873 00025	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001126	MAURICE BLANC 1	100,00%	100,00%	IG	801 261 785 00027	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001127	MAURICE BLANC 2	100,00%	100,00%	IG	801 261 876 00024	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001128	MAURICE BLANC 3	100,00%	100,00%	IG	801 243 627 00024	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001129	CHEMIN DE LA CHAÎNE	100,00%	100,00%	IG	801 260 944 00021	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001130	AIX BORD DU LAC 4	50,00%	50,00%	IG	805 377 686 00011	49 cours Vitton	69006 LYON
001131	EVRY BOIS SAUVAGE 1	100,00%	100,00%	IG	808 484 174 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001132	LMVB 3	50,00%	50,00%	IG	538 275 694 00013	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001135	164 CAMOINS	99,98%	60,00%	IG	809 483 605 00022	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001139	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	77,89%	67,00%	IG	812 965 168 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001140	VICTOIRES HAUSSMANN MANAGEMENT	33,00%	33,00%	IP	812 697 274 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001143	23 JEAN ROSE	99,97%	99,00%	IG	480 763 275 00039	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001145	SAINT MARTIN 2	69,98%	70,00%	IG	489 223 065 00041	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001146	ILOT 11 SEXTUS MIRABEAU	99,97%	100,00%	IG	480 474 111 00039	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001147	BERNARD DUBOIS	99,97%	100,00%	IG	485 099 550 00033	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001148	GRAND RADE	89,98%	70,00%	IG	481 539 336 00034	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001149	MS ESPACE NEDELEC	69,98%	70,00%	IG	488 235 078 00034	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001152	15 RUE CRISTOFDL	99,97%	100,00%	IG	494 215 080 00040	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001153	MSC IMMOBILIER	99,97%	100,00%	IG	413 467 911 00033	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001154	LABUIRE C11	84,97%	85,00%	IG	490 558 566 00033	49 cours Vitton	69006 LYON
001156	SNC BAUME LOUBIERE	99,97%	100,00%	IG	819 257 189 00020	2 BIS Quai d'Arcenc	13002 MARSEILLE
001157	Aix Bord du lac 1	49,99%	50,00%	IP	492 579 255 00034	34-40 rue Henri Régnauld	92400 COURBEVILLE
001159	BRON PARILLY UC7	99,97%	100,00%	IG	819 439 910 00012	49 cours Vitton	69006 LYON
001160	CALLIÈRE CHARROI	99,97%	100,00%	IG	820 505 287 00012	49 cours Vitton	69006 LYON

Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville	
001161	SAINTE MARTHE ILOT D	99,97%	100,00%	IG	821 149 267 00022	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001162	SAINTE MARTHE ILOT C	99,97%	100,00%	IG	821 149 218 00025	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001163	SARCELLES LOT 16	99,97%	100,00%	IG	820 774 537 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001164	EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	99,97%	100,00%	IG	823 946 488 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001165	AIX BORD DU LAC 5	99,97%	100,00%	IG	823 885 876 00016	49 cours Vitton	69006 LYON
001166	ILOT B5	99,97%	100,00%	IG	824 266 134 00025	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001167	AULNAY B	99,97%	100,00%	IG	822 344 198 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001168	SAINT MARTIN 4	99,97%	100,00%	IG	824 791 578 00027	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001169	RSS RE CONSTRUCTA Porte Marine	50,00%	50,00%	IP	812 944 304 00011	42 avenue Georges V	75008 PARIS
001173	NANTERRE JJ ROUSSEAU	99,97%	100,00%	IG	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001174	GAGNY GENERAL LECLERC	99,97%	100,00%	IG	829 375 161 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001175	ANNEMASS ILOT BERNARD	99,97%	100,00%	IG	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001176	LES RESTANQUES	99,97%	100,00%	IG	832 241 533 00021	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001177	PIGONNET	99,97%	100,00%	IG	832 288 567 00023	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001178	FONTENAY 74 PASTEUR	99,97%	100,00%	IG	834 047 060 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001179	MANTES CASTOR SAINT ROCK	99,97%	100,00%	IG	833 950 025 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001180	ALFORTVILLE BAIGNADE	99,97%	100,00%	IG	833 740 681 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001181	DIJON CARRIERE BLANCHE 1	99,97%	100,00%	IG	833 196 470 00011	49 cours Vitton	69006 LYON
001182	ILOT AB	99,97%	100,00%	IG	833 647 357 00023	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001183	SARCELLES LOT 19	99,97%	100,00%	IG	833 736 762 00018	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001184	MULSANNE	99,97%	100,00%	IG	835 074 089 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001185	MONTREUIL 25 PARMENTIER	54,98%	55,00%	IG	843 093 204 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001186	DIJON ARSENAL CENTRE 5	99,97%	100,00%	IG	841 424 413 00025	49 cours Vitton	75008 PARIS
001187	EVRY BOIS SAUVAGE 3	99,97%	100,00%	IG	841 613 995 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001188	BAGNOLET HELVETIUS	99,97%	100,00%	IG	841 688 633 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001191	463 VALBONNE	99,97%	100,00%	IG	843 230 962 00014	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001192	ONFROY	99,97%	100,00%	IG	842 577 256 00022	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001193	ILOT E	99,97%	100,00%	IG	843 234 493 00016	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001194	BOURGET JAURES	99,97%	100,00%	IG	844 409 831 00018	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001195	17 ALLEE DES PEUPLIERS	99,97%	100,00%	IG	844 874 297 00014	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001196	647 GRANIERES	99,97%	100,00%	IG	844 790 667 00019	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE

Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville	
001015	PERIER	20,00%	20,00%	MEE	418 482 543 00018	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001016	LES STRELUSIAS	20,00%	20,00%	MEE	418 997 888 00031	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001029	SAINT JEAN	20,00%	20,00%	MEE	438 403 404 00025	29, Bd de Dunkerque	13002 MARSEILLE
001040	VIRGINIA	30,00%	30,00%	MEE	493 448 922 00028	227 avenue Francis Tonner	61500 CANNES LA BOCCA
001045	CŒUR DE LEZ	20,00%	20,00%	MEE	509 625 588 00025	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
001069	LABUIRE F13	28,00%	20,00%	MEE	523 604 494 00022	49 cours Vitton	69006 LYON
001073	FONCIER PRO	35,00%	35,00%	MEE	504 381 088 00021	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001074	MICHEL GACHET	28,00%	20,00%	MEE	531 851 814 00024	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001080	ANATOLE FRANCE	28,00%	20,00%	MEE	538 084 609 00030	49 cours Vitton	69006 LYON
001084	TERRES AUSTRALES	16,30%	16,30%	MEE	537 934 416 00018	Place Estrangin Pastré	13006 MARSEILLE
001087	NÉDELEC 3	51,25%	25,00%	MEE	749 943 999 00021	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001089	CORNICHE OU BOIS SACRÉ	49,00%	49,00%	MEE	539 987 420 00020	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
001095	LA BARQUIÈRE	30,00%	30,00%	MEE	790 572 002 00034	7 rue du Devoir	13344 MARSEILLE
001096	BICHAT 11A	28,00%	20,00%	MEE	790 294 912 00023	49 cours Vitton	69006 LYON
001117	ILOT 3 VL	49,00%	49,00%	MEE	799 476 650 00020	2 BIS Quai d'Arenc	13002 MARSEILLE
001118	LIBRILLA	30,00%	30,00%	MEE	799 426 499 00023	59 rue Yves KERMEN	92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
001119	L'AMARRAGE 2013	40,00%	40,00%	MEE	799 401 302 00010	6 rue de Penthièvre	75008 PARIS
001133	PROTISFI NEWCO 3	40,00%	40,00%	MEE	797 701 687 00023	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001141	LA CRIQUE	19,99%	20,00%	MEE	817 735 467 00026	7 rue du Devoir	13344 MARSEILLE
001158	LOU PISTOU	48,99%	48,00%	MEE	819 144 361 00024	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.

Les sociétés suivantes sont déconsolidées sur 2018 :

	Déconsolidation	Date	Méthode
001033	CORALIAN	12/04/2018	MEE
001081	DESSUARO	13/11/2018	MEE
001082	114 TIMONE	07/12/2018	MEE
001085	EVRYTZ	29/08/2018	MEE
001090	SAVIGNY LES PATIOS D'OR	31/10/2018	IG
001097	L'ARTAUDE	04/12/2018	MEE
001100	LOUVECIENNES	08/10/2018	IG
001101	MONTRouGE	12/12/2018	MEE
001151	VILLEURBANNE CHARRIN	12/12/2018	IG
001170	CHEMIN DE LA CHAIME	24/10/2018	IG

Note 3 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION

1 - MÉTHODE 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'ÉCART 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 ÉTATS FINANCIERS DES SOCIÉTÉS ÉTRANGÈRES

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 MÉTHODES D'ÉVALUATION, COMPARABILITÉ 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 FINANCIÈRES

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 À LONG TERME (OPÉRATIONS DE PROMOTION IMMOBILIÈRE)

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 ».

6 - CRÉANCES 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 MOBILIÈRES 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 - DISPONIBILITÉS

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. 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 - IMPÔTS DIFFÉRÉS

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 - OPÉRATIONS 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 31/12/2017 :	156
Augmentation de l'exercice :	
Amortissement de l'exercice :	(78)
Valeur nette au 31/12/2018 :	78

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 01/01/2018	Entrées	Sorties	Clôture au 31/12/2018
Concessions, brevets, logiciels	1 991	116		2 107
Frais d'établissement	0			0
Immobilisations en cours	5	619	14	611
Total des immobilisations incorporelles	1 996	736	14	2 718
Terrains	-			-
Constructions	-			-
Aménagements & agencements	1 774	73	280	1 567
Matériel et mobilier de bureau	926	147	154	919
Immobilisations en cours	-	-		-
Total des immobilisations corporelles	2 700	220	434	2 487
Total des immobilisations en valeurs brutes	4 697	956	447	5 205

Les entrées correspondent principalement aux aménagements de la Tour la Marseillaise. Les sorties suite au départ des bureaux Cœur Méditerranée 29 boulevard de Dunkerque à Marseille.

2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Poste en K€	Ouverture 01/01/2018	Augm.	Diminutions	Clôture au 31/12/2018
Concessions, brevets, logiciels	1 616	144		1 760
Frais d'établissement	-			-
Immobilisations en cours	-			-
Total des amortissements immobilisations incorporelles	1 616	144	-	1 760
Terrains	-			-
Constructions	-			-
Aménagements & agencements	1 527	49	270	1 306
Matériel et mobilier de bureau	721	100	141	680
Immobilisations en cours	-			-
Total des amortissements immobilisations corporelles	2 248	149	411	1 985
Total des amortissements	3 864	293	411	3 745

Note 3 - IMMOBILISATIONS FINANÇÉES PAR CRÉDIT-BAIL

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

Note 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Poste en K€	% de détention	Valeur brute des titres	QP cap.propres (avt résultat)	QP de résultat
18 SCI de construction vente (1)	(2)	7	-	(134)
Foncier Pro	35,00%	70	68	2
Terres Australes	16,30%	62	46	16
Total		140	114	(115)

(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 IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)

Poste en K€	% détention du capital	Valeur brute	Valeur nette	KP avant résultat	Résultat
Victoires Holding	5,89%	520	520	2 017	2 004
Pytheas Invest	10,00%	5	5	50	(76)
Yoco Investment Holding	5,00%	23	23	NS	NS
GALIAN	NS	106	106	NS	NS
SCI de construction vente	NS	0	0	NS	NS
Total		654	654		

Note 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Créances rattachées à Mulsanne (1)	281	-
Total	281	-

(1) Créance liée à l'acquisition de titres YOCO INVESTMENT.

Note 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Prêts « 1% logement »	64	64
Autres prêts	14	15
Dépôts et cautionnements	632	217
Autres titres immobilisés	1	1
Total	712	297

Note 8 - STOCKS – EN COURS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Opérations de construction vente	101 551	225 061
Opération marchand de biens	992	991
Total des en-cours de production de biens	102 543	226 052
En cours de production de services (Honoraires)	626	452
Total Valeur brute	103 169	226 504
Dépréciation	(2 703)	(2 717)
Valeur nette comptable	100 466	223 787

Le montant des frais financiers stockés en 2018 s'élève à 16 248 k€.

La variation des stocks et en cours de -123 321 k€ s'explique notamment par le déstockage de Tour la Marseillaise (-148 740 k€).

Note 9 - CRÉANCES CLIENTS

Poste en K€	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Clients	54 864	65 293
Clients douteux	157	173
Clients, factures à établir	4 021	18 686
Provision pour dépréciation des créances douteuses	(130)	(144)
Total	58 911	84 008

Note 10 - AUTRES CRÉANCES

Poste en K€	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Fournisseurs	1 085	1 395
Organismes sociaux et avances au personnel	75	51
Etat, impôt différé actif	887	953
Etat, TVA	29 913	28 626
Etat, Intégration Fiscale	-	617
Etat, autres impôts et taxes	26	320
C/c Victoires Holding	5 033	3 282
C/c 5CI Construction vente	1 893	3 898
C/c Pytheas Invest	12	85
C/c Victoires Haussmann Management	171	157
Divers	1 067	716
Total	40 161	40 101

Note 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Reports fiscaux déficitaires	504	499
Retraitements de consolidation et différences temporaires	383	454
Total	887	953

Note 12 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE

Poste en K€	Moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Clients (1)	58 911	-	-	58 911
Fournisseurs débiteurs	1 085	-	-	1 085
Organismes sociaux et avances au personnel	75	-	-	75
Etat, Impôts différés Actif	887	-	-	887
Etat, TVA	29 913	-	-	29 913
Etat, Intégration Fiscale	-	-	-	-
Etat, Autres Impôts	26	-	-	26
C/c Victoires Holding	5 033	-	-	5 033
C/C SCI patrimoniales et de construction vente	1 893	-	-	1 893
C/C Foncier Pro	-	-	-	-
C/C Pytheas Invest	12	-	-	12
C/C Victoires Haussmann Management	171	-	-	171
Divers (1)	1 214	-	-	1 214
Dépréciations	(147)	-	-	(147)
Total	99 072	-	-	99 072

(1) en valeur brute

Note 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Poste en K€	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Bellechasse	0	153
Constructa (loyers)	294	170
Constructa (divers)	254	296
Constructa Asset Management	18	46
Constructa Vente (Réserve)	179	159
Constructa Vente (divers)	13	13
Constructa Promotion	28	11
Suède	27	8
Constructa Urban System	15	22
Tour la Marseillaise (avances sur travaux)	-	1 921
Constructa Private Services	3	3
BSA MDB	1	-
Victoires Haussmann SGP	3	5
RSS RE Constructa Porte Marine	52	41
Divers	-	1
Total	888	2 849

Note 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

1 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Néant

2 - DISPONIBILITÉS

Poste en K€	Valeur comptable au 31/12/2018	Valeur comptable au 31/12/2017
Comptes bancaires des sociétés consolidées	2 963	19 875
Comptes bancaires SCCV	10 185	7 315
Comptes bancaires des mandants (Activité administration de biens) *	6 448	7 927
Total	19 596	35 116

(*) 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 2018

Note 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Poste en K€	Part du groupe	Intérêts minoritaires	Total
Capitaux propres au 31/12/2017	15 199	940	16 139
Dividendes Bellechasse	(1 000)	-	(1 000)
Autres distributions	-	-	-
Résultat	1 961	635	2 596
Evolution des réserves minoritaires	-	(679)	(679)
Variation des mises en équivalence	-	-	-
Variation de périmètre	(0)	-	(0)
Divers	(22)	-	(22)
Capitaux propres au 31/12/2018	16 137	896	17 033

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	686	0	269	418
- pour litige	357	139	299	197
- pour perte de change	32	45	32	45
- pour amendes et pénalités	-	50	-	50
Total	1 075	234	600	710

Note 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Poste en K€	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 620	32 142	-	35 762
Total	3 620	32 142	-	35 762

(1) Ces emprunts sont rémunérés sur la base de taux fixes à hauteur de 25 186 K€ et sur la base de taux variables à hauteur de 10 575 K€.

Note 19 - AUTRES DETTES

Figure essentiellement dans ce poste à hauteur de 6 441 K€ (8 002 K€ en 2017), 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 CONSTATÉS D'AVANCE

Ce poste correspond au chiffre d'affaires constaté d'avance des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA pour 74 056 k€.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

Note 1 - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT

Les variations de périmètre 2018 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 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Commercialisation	3 530	5 101
Promotion (honoraires)	6 215	5 630
Asset management et études	9 918	9 040
Constructa Urban Systems	5 992	5 619
Constructa Private Services	950	600
Activité construction vente	223 867	41 759
Suède	534	-
Victoires Haussmann SGP	2 342	2 355
Divers (essentiellement refacturation de frais)	1 226	1 267
Total	254 574	71 370

La principale variation s'explique par la livraison de la Tour la Marseillaise. Sa contribution au chiffre d'affaires consolidé est de 185 971 k€ figurant dans le poste « Activité de construction vente ».

Note 3 - PRODUCTION STOCKÉE

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Travaux en-cours	78	(274)
Suède	-	(854)
Tour la Marseillaise	(148 740)	58 514
Sisley Chagall SCI	-	(322)
St Martin 3 SCI	-	(319)
43, Allée des Pins SCI	-	(11 653)
Carrière St Louis	5 889	6 592
Villa Margaritta SCI	-	(199)
Louveciennes SCI	-	(635)
Verdun SCI	-	(663)
Carré des Arts SCI	(10 356)	6 621
Sarcelles Sabons	(5 538)	3 801
Porte Marine 3	4 722	3 587
Maurice Blanc 1	4 546	1 246
Maurice Blanc 2	2 638	544
Maurice Blanc 3	2 689	392
Aix Bord du Lac 4 SCI	(1 286)	(3 615)
Evry Bois Sauvage 1	(792)	(3 413)
164 Camoins	(4 026)	2 342
SNC Baume Loubière	332	-
Bron Parilly UC7	4 885	1 351
Caluire Charrol	(195)	-
Sarcelles Lot 16	2 242	358
Evry Bois Sauvage 2&3	4 780	1 598
Aix Bord Du Lac S	348	540
Aulnay B	4 747	636
RSS RE CONSTRUCTA Porte	(3 809)	400
Nanterre JJ Rousseau	6 085	326
Gagny General Leclerc	-	190
Annemasse Ilot Bernard	452	-
Mantes Castor Saint Roch	179	-
Alfortville Baignade	433	-
Ilot AB	679	-
Sarcelles lot 19	285	-
Bagnolet Helvetius	217	-
Divers	531	339
Total	- 127 985	67 429

Note 4 - RÉSULTAT FINANCIER

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2018	Montant brut au 31/12/2017
Dotations aux provisions pour perte latente de change (nettes de reprises) et résultat de change	(10)	10
Reprises sur provisions pour risque sur opérations de promotion immobilière (nette des dotations)		3
Charges d'intérêts (nettes des produits d'intérêts)	(681)	(658)
Dividendes (Victoires Holding)	45	49
Résultats nets sur cessions VMP		7
Total	(646)	(590)

Note 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	Montant au 31/12/2018	Montant au 31/12/2017
Divers	(29)	(23)
Indemnité SAS ATREAM vente SCI TLM	-	115
Dégrèvement CVAE	-	191
BNP PI - Ecocité Nice	-	300
Cession de dettes Evry TZ	89	-
Total	60	582

Note 6 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (701 K€) et la charge d'impôt théorique (estimée à 1 030 k€) se décompose de la manière suivante :

Poste en €	Montant	
Résultat consolidé		1 961 125
Impôt comptabilisé		701 516
Résultat avant impôt		2 662 641
A 33,33%.....		2 787 298
A 28%.....		(162 777)
A 15%.....		38 120
Impôt théorique		1 029 958
Ecart	-	328 442
Crédit d'impôt	(26 580)	(301 862)
Dividendes Mere fille	(117 371)	(184 491)
Déficit	(341 266)	156 775
Retraitements fiscaux	(54 832)	211 607
Rt minoritaire	211 608	(1)
Preuve d'impôt	-	328 442

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 2018 est de 202 K€.

AUTRES INFORMATIONS

Note 1 - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

Effectif global	2018	2017
Cadre	131	122
Non cadre	48	50
Total	179	172

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

Rémunérations versées aux administrateurs en 2018 : 430 k€

Note 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

Poste en K€	2018	2017
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)	1 250	2 500
Ligne de crédit HSBC - Terrain Montélimar (2 450 parts de Finimmo)	-	96
SICAV gagée auprès de Neuflyze OBC	345	226
Total	16 595	17 822

Note 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

1 - ENGAGEMENTS DONNÉS :

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	2018	2017
Indemnité Immobilisation ensemble immobilier	995	779
Engagement acquéreur titres TLM	150	150
Total	1 145	929

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	2018	2017
Ligne de crédit 43 Allée des Pins - 60 parts/100	-	4 600
Ligne de crédit Carré des Arts - 99 parts/100	-	1 200
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
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 1 - 100 parts/100	-	3 500
Ligne de crédit Carrière Saint Louis - 100 parts/100	-	2 500
Ligne de crédit Sarcelles Sablons - 100 parts/100	-	1 000
Ligne de crédit 164 Camoins - 60 parts/100	2 500	2 500
Ligne de crédit La crique - 40 parts/100	-	5 000
Ligne de crédit Lou Pistou - 49 parts/100	-	4 500
Ligne de crédit Bron Parilly UC7 - 100 parts/100	500	500
Ligne de crédit Sarcelles Lot 16 - 100 parts/100	2 000	2 000
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 2&3 - 100 parts/100	2 500	2 500
Ligne de crédit Aulnay B - 100 parts/100	1 920	-
Ligne de crédit Nanterre JJ Rousseau - 100 parts/100	4 500	-
Total	22 220	40 200

2 - ENGAGEMENTS REÇUS :

Cautionnements reçus :

Poste en K€	2018	2017
Emprunts Socfim - garanti par la CEGI	4 000	4 000
Garantie financière gestion - GALIAN	39 180	32 440
Constructa Asset Management	38 940	32 320
Victoires Haussmann SGP	120	120
Constructa Private Services	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
Victoires Haussmann SGP	120	120
Garantie financière activité syndic - GALIAN	120	120
Constructa Asset Management	120	120
Tour la Marseillaise - garantie de paiement en faveur de Dumez	-	30 000
Total	43 900	67 160

Note 5 - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE 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.

TABEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

Postes en K€	2018
Résultat net des sociétés intégrées (résultat net des sociétés consolidées +/- Q/P des résultats des sociétés mise en équivalence)	1 962
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	(5)
Variation des impôts différés	(2 964)
Valeur nette comptable des éléments d'actif cédés	(22)
Amortissements et provisions (sur actif circulant)	27
Plus-values de cession, nettes d'impôt	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	(1 002)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	(16 915)
Flux net de trésorerie généré par l'activité	(17 917)
Acquisition d'immobilisations corporelles et incorporelles	(942)
Immobilisations financières	183
Variation des créances financières	(3 088)
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	
Incidence des variations de périmètre	(34)
Flux net de trésorerie liées aux opérations d'investissement	(3 881)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(1 000)
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(0)
Emission d'emprunts	11 661
Remboursement d'emprunts	(14 798)
Variation des comptes courants créditeurs	2 792
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement	(1 344)
VARIATION DE LA TRÉSORERIE	(23 142)
Trésorerie d'ouverture (valeurs mobilières, compte à terme et disponibilités) (intégrant le solde des comptes bancaires des mandants à hauteur de 8 002 K€)	31 475
Trésorerie de clôture (valeurs mobilières, compte à terme et disponibilités) (intégrant le solde des comptes bancaires des mandants à hauteur de 6 441 K€)	8 332
Variation de trésorerie	(23 142)
<i>Incidence des variations de cours des devises</i>	<i>6</i>