

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 24/06/2021 sous le numéro de dépôt 48076


# COMPTES CONSOLIDÉS GROUPE BELLECHASSE

Avec détail

Exercice 2020

*Certifié Conforme*

*Le Président*

DocuSigned by:  
  
8BAC5F907191451...

# Bilan, compte de résultat et notes explicatives 2020

---

PRÉAMBULE	2
A - ETAT DE SYNTHÈSE	3
BILAN ACTIF	3
BILAN PASSIF	4
COMPTE DE RESULTAT	5
B - NOTES SUR LE BILAN	6
NOTE B1 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (VN)	6
NOTE B2 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE (VN)	6
NOTE B3 - AUTRES TITRES IMMOBILISÉS (VN)	6
NOTE B4 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS (VN)	6
NOTE B5 - EN-COURS DE PRODUCTIONS DE BIENS ET SERVICES(VN)	7
NOTE B6 - PRODUITS INTERMÉDIAIRES ET PRODUITS FINIS (VN)	8
NOTE B7 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS (VN)	9
NOTE B8 - AUTRES CRÉANCES (VN)	10
NOTE B9 - DISPONIBILITÉS	10
NOTE B10 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE (VN)	11
NOTE B11 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	12
NOTE B12 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	12
NOTE B13 - DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	13
NOTE B14 - DETTES FISCALES ET SOCIALES	15
NOTE B15 - AUTRES DETTES	15
NOTE B16 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	15
C - NOTE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT	16
NOTE C1 - CHIFFRE D'AFFAIRES NET	16
NOTE C2 - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS	17
NOTE C3 - VARIATION NETTE DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	19
NOTE C4 - AUTRES CHARGES ET CHARGES EXTERNES	20
NOTE C5 - CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS	20
NOTE C6 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	21
NOTE C7 - QUOTE-PART DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	21
D - CONTRIBUTION DES SOCIÉTÉS AU RÉSULTAT DU GROUPE	22

## PRÉAMBULE

Les comptes consolidés du groupe Bellechasse ont été établis pour la première fois sur un nouveau logiciel de consolidation.

La présentation des comptes est quelque peu différente de l'exercice précédent. C'est ainsi que pour rendre les notes comparables, les états 2019 ont été retraités pour tenir compte de la nouvelle présentation.

Il s'ensuit que certaines notes ont été entièrement retravaillées pour leur comparabilité.

Par exemple les notes « emprunts et dettes auprès des établissements de crédits » et « emprunts et dettes financières diverses » ont été remplacées par une seule note « emprunts et dettes financières ».

## A - ETAT DE SYNTHÈSE

### BILAN ACTIF

	Exercice 2020.12			Exercice 2019.12
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé	0		0	
Ecart d'acquisition	666 550	-432 050	234 500	262 100
Immobilisations incorporelles	2 320 450	-2 137 459	182 991	270 540
Immobilisations corporelles	3 175 933	-2 261 600	914 333	1 077 144
Immobilisations financières	1 311 199	0	1 311 199	1 591 197
Titres mis en équivalence	1 047 535		1 047 535	362 252
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>8 521 667</b>	<b>-4 831 109</b>	<b>3 690 558</b>	<b>3 563 233</b>
Stocks et en-cours	133 443 574	-2 797 190	130 646 384	109 473 012
Clients et comptes rattachés	86 177 930	-197 945	85 979 985	44 326 676
Autres créances et comptes de régularisation	49 211 231	0	49 211 231	43 642 199
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Disponibilités	40 159 755		40 159 755	29 993 965
<b>Total Actif</b>	<b>317 514 157</b>	<b>-7 826 244</b>	<b>309 687 913</b>	<b>230 999 085</b>

## BILAN PASSIF

	<b>Clôture</b>	<b>Ouverture</b>
Capital	3 697 500	3 697 500
Primes liées au capital	3 811	3 811
Ecart de réévaluation	0	
Réserves	12 164 056	12 662 038
Réserves de conversion groupe	11 060	10 269
Résultat de l'exercice	2 329 708	-465 068
Autres		
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>18 206 135</b>	<b>15 908 550</b>
Intérêts hors groupe	-156 713	-432 515
Autres fonds propres	0	0
Provisions	1 008 816	1 175 734
Emprunts et dettes financières	58 589 953	52 743 290
Fournisseurs et comptes rattachés	79 196 625	50 524 521
Autres dettes et comptes de régularisation	152 843 097	111 079 505
<b>Total Passif</b>	<b>309 687 913</b>	<b>230 999 085</b>

## COMPTE DE RESULTAT

	<b>Exercice 2020.12</b>	<b>Exercice 2019.12</b>
Chiffre d'affaires	117 802 844	90 934 732
Autres produits d'exploitation	-81 910 649	-45 523 318
Achats consommés	89 284 792	52 947 264
Charges de personnel	-18 650 410	-18 440 721
Charges externes	-101 550 571	-77 402 522
Autres charges d'exploitation	-148 860	-31 936
Impôts et taxes	-1 064 027	-1 062 076
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-277 734	-931 608
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 485 385</b>	<b>489 815</b>
Charges et produits financiers	-530 277	-611 905
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>	<b>2 955 107</b>	<b>-122 090</b>
Charges et produits exceptionnels	-117 818	28 161
Impôt sur les bénéfices	-960 021	-650 282
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>1 877 268</b>	<b>-744 211</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	685 997	175 566
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-27 600	-92 010
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>2 535 666</b>	<b>-660 655</b>
Intérêts minoritaires	-205 958	195 587
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>2 329 708</b>	<b>-465 068</b>
Résultat par action	27	-5
Résultat dilué par action	27	-5

## B - NOTES SUR LE BILAN

(VN) = Valeur nette

(VB) = Valeur brute

### Note B1 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (VN)

	2020	2019
Installations générales et agencements	597 065	786 318
Matériel de bureau et mobilier	317 268	290 827
Autres immobilisations	-	-
Total	914 333	1 077 144

### Note B2 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE (VN)

	2020	2019
SAS Foncier Pro	69 907	66 512
SAS Terres Australes	330 756	206 591
SCCV La Crique	40	32 264
SAS ANR Financial Service	53 219	55 481
SCCV Noisy le Grand Mederic	240 402	-
SCCV St Ouen Grand Angle	352 226	-
Autres SCCV	985	1 404
Total	1 047 535	362 252

### Note B3 - AUTRES TITRES IMMOBILISÉS (VN)

	2020	2019
SAS Victoires Holding	520 194	520 194
SCI Pytheas Invest	5 000	5 000
SC de Construction Vente	34	34
SCI Patrimoniales	22	22
Galian	99 177	99 178
Autres titres	22 500	22 500
Total	646 927	646 928

### Note B4 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS (VN)

	2020	2019
Créances rattachées à Mulsanne (1)	281 163	281 163
Total	281 163	281 163

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

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

	2020	2019
SAS Constructa Promotion	228 097	285 024
SAS Suède	20 783 932	21 897 459
SAS Constructa Urban Systems	-	32 902
SCCV Aix-Bord Du Lac- 3	32 337	32 337
SCCV Saint Martin 3	-	18 884
SAS Porte Marine 3	-	13 119 474
SCCV Maurice Blanc 2	-	25 872
SCCV Maurice Blanc 3	-	368 095
SNC Baume Loubiere	18 185 193	2 781 650
SCCV Sainte Marthe Ilot D	4 909 642	1 977 607
SCCV Sainte Marthe Ilot C	1 769 798	332 698
SNC Sarcelles Lot 16	-	2 144 660
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	-	1 587 798
SCCV Aix Bord Du Lac 5	4 179 397	1 283 711
SCCV Ilot B5	586 596	279 727
SCCV Aulnay B	-	19 127 000
SCCV Nanterre JJ Rousseau	5 798 279	16 653 490
SCCV Gagny General Leclerc	3 556 424	459 586
SCCV Annemass Ilot Bernard	775 497	762 241
SCCV Pignonnet	-	213 062
SAS Fontenay 74 Pasteur	-	11 731
SAS Mantes Castor Saint Rock	971 198	187 992
SCCV Alfortville Baignade	17 807 420	6 912 569
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	676 498	103 624
SCCV Ilot AB	-	1 312 977
Sous-Total	80 260 308	91 912 169

	2020	2019
<b>Report sous-total</b>	<b>80 260 308</b>	<b>91 912 169</b>
SCCV Sarcelles Lot 19	3 132 192	4 641 060
SCCV Montreuil 25 Parmentier	642 698	105 890
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	2 464 796	969 043
SCCV Evry Bois Sauvage 3	3 221 502	4 271 470
SNC Bagnolet Helvetius	1 199 398	275 420
SCCV 463 Valbonne	614 098	121 242
SCCV Ilot E	1 829 295	627 303
SCCV Bourget Jaures	6 726 004	497 807
SCCV 17 Allée Des Peupliers	-	97 673
SCCV Jules Renard	1 235 898	242 210
SCCV La Porte Bleue	15 947 859	1 741 570
SCCV Dijon Carrière Blanche 2	171 655	126 640
SCCV Marianne	-	106 711
SCCV Ilot C	1 542 497	229 751
SCCV Ilot F	2 379 498	85 884
SCCV 26 Dezobry	807 596	125 293
SCCV 12 Bis Pebre	1 442 497	196 701
SCCV 470 Prado	1 658 797	218 311
SCCV Camp De La Lune	8 186	15
SCCV Monticelli	1 292 297	11 570
SCCV Chemin De Berre	738 997	112 619
SCCV Jean Rostand	17 299	6 385
SCCV Vallon Regny BE5	3 034	-
SCCV Mesnil Devaux	71 761	-
SCCV Bourget 2	235 572	-
SCCV Paris 19	1 382	-
	-	-
Total	127 645 116	106 722 736

#### Note B6 - PRODUITS INTERMÉDIAIRES ET PRODUITS FINIS (VN)

	2020	2019
Terrain Montelimar	50 870	50 870
SCCV Villa Margarita	20 833	20 833
SCCV Le Carré des Arts	-	265 507
SAS BSA MDB	513 391	720 832
SAS Porte Marine 3	1 335 107	-
SCCV Maurice Blanc 1	-	1 129 823
SCCV Maurice Blanc 2	18 812	412 410
SCCV Maurice Blanc 3	713 629	-
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	25 553	-
SCCV Aulnay B	173 073	-
SCCV Rss RE Constructa Porte Marine	150 000	150 000
Total	3 001 268	2 750 275

Note B7 - CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS (VN)

	Valeur brute	Provision	2020	2019
SAS Bellechasse	3 390 866	-	3 390 866	2 982 659
SA Constructa	324 567	-	324 567	156 469
SAS Constructa Asset Management	4 033 217	6 250	4 026 967	4 767 236
SAS Constructa Vente	2 005 979	141 815	1 864 164	721 183
SAS Constructa Promotion	1 705 255	-	1 705 255	2 437 122
SAS Suède	73 034	-	73 034	19 562
SAS Constructa Urban Systems	-	-	-	848 650
SAS Tour La Marseillaise	270 935	34 994	235 941	1 196 136
SCCV Carrière Saint Louis	2 144	-	2 144	145 569
SCCV Verdun	37 268	-	37 268	37 268
SCCV Le Carré des Arts	106 370	-	106 370	174 832
SAS BSA MDB	5 934	-	5 934	-
SCCV Sarcelles Sablons	-	-	-	142 953
SAS Porte Marine 3	922 661	-	922 661	1 102 981
SCCV Maurice Blanc 1	-	-	-	100 733
SCCV Maurice Blanc 2	-	-	-	293 700
SCCV Maurice Blanc 3	54 158	-	54 158	542 313
SAS Victoires Haussmann SGP	374 590	14 886	359 704	1 142 096
SNC Baume Loubiere	7 572 379	-	7 572 379	-
SNC Bron Parilly UC7	-	-	-	398 045
SCCV Sainte Marthe Ilot D	2 274 232	-	2 274 232	2 778 625
SNC Sarcelles Lot 16	373 104	-	373 104	-
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	93 643	-	93 643	1 579 893
SCCV Aulnay B	342 839	-	342 839	5 336 185
SCCV RSS RE Constructa Porte Marine	-	-	-	129 861
SCCV Nanterre JJ Rousseau	2 989 566	-	2 989 566	8 286 158
SCCV Alfortville Baignade	14 315 380	-	14 315 380	-
SCCV Sarcelles Lot 19	3 781 210	-	3 781 210	9 002 882
SAS Mulsanne	-	-	-	3 565
SCCV Evry Bois Sauvage 3	545 499	-	545 499	-
SCCV La Porte Bleue	40 583 100	-	40 583 100	-
Total	86 177 930	197 945	85 979 985	44 326 676

## Note B8 - AUTRES CRÉANCES (VN)

	2019	2018
Fournisseurs	1 360 418	1 084 643
Organismes sociaux et avances au perso	55 495	74 646
Etat, impôt différé actif	553 507	887 275
Etat, TVA	31 836 379	29 912 684
Etat, autres impôts et taxes	73 904	26 026
C/c Victoires Holding	5 736 664	5 032 834
C/c SCI Construction vente	1 596 684	1 891 811
C/c SCI Patrimoniales	5 487	4 475
C/c Pytheas	4 122	11 676
C/c Victoires Haussmann Management	-	170 662
Divers	1 254 050	1 064 203
<b>Total</b>	<b>42 476 708</b>	<b>40 160 935</b>

## Note B9 - DISPONIBILITÉS

	2020	2019
Comptes bancaires des sociétés consolidées (cf. détail ci-dessous)	1 512 828	3 561 722
Comptes bancaires Contrat de Promotion immobilière	7 980 076	6 143 955
Comptes bancaires des mandants (Activité administration de biens)	30 666 851	20 288 288
<b>Total</b>	<b>40 159 755</b>	<b>29 993 965</b>

Détail des comptes bancaires des sociétés consolidées	2020	2019
SAS Bellechasse	138 754	89 614
SA Constructa	427 429	346 378
SAS Constructa Asset Management	74 736	61 837
SAS Constructa Vente	62 629	106 873
SAS Constructa Promotion	56 683	772 614
SA Constructa Suisse	10 375	10 401
SARL Finimmo	1 098	4 290
SAS Promoreg Investissements	-	359
SAS Constructa Urban Systems	-	3 775
SAS Tour La Marseillaise	221 032	1 699 135
SAS Constructa Private Services	-	1 875
SAS BSA MDB	7 499	364
SARL LMVB 3	313	404
SAS Victoires Haussmann SGP	512 281	462 539
SAS Victoires Haussmann Management	-	1 192
SAS Mulsanne	-	72
<b>Total</b>	<b>1 512 828</b>	<b>3 561 722</b>

## Note B10 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE (VN)

	2020	2019
Bellechasse	263	261
Constructa (loyers)	452 981	461 151
Constructa (divers)	108 213	101 050
Constructa Asset Management	34 570	30 446
Constructa Vente (Réservation)	303 314	262 816
Constructa Vente (divers)	25 066	22 131
Constructa Promotion	23 570	7 179
Constructa Urban Systems		14 060
BSA MDB	942	1 181
Victoires Haussmann SGP	1 612	-
Total	950 532	900 275

## Note B11 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	2020	2019
Engagement de retraite	383 581	370 822
Perte de change	-	57 926
Risque exploitation Chinagora (Bellechasse)	93 879	
Litige divers Constructa	148 000	30 000
Litige Constructa vente	3 000	15 500
Litige Constructa Promotion	95 000	38 500
Litige Constructa Urban Systems	-	60 000
Litige Les Tertres	73 000	73 000
Litige Victoires Haussmann SGP	-	50 000
Litige Grand Rade	30 000	30 000
Litige Aix-Bord du lac 1	6 000	6 000
Perte à terminaison Porte Marine 3	-	405 332
Titres mis en équivalence (Corniche du Bois Sacré)	16 933	13 748
Titres mis en équivalence (La Barquière)	236	-
Titres mis en équivalence (Librilla)	1 982	-
Titres mis en équivalence (Amarrage)	66 716	24 906
Titres mis en équivalence (Annemasse Ilot Bernard)	24 835	-
Titres mis en équivalence (Ilot AB)	56 326	-
Titres mis en équivalence (LGM Madrague)	9 328	-
Total	1 008 816	1 175 734

## Note B12 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

	2020	2019
Emprunts auprès d'établissements de crédit	16 713 275	14 137 512
Concours bancaires	1 245 297	4 476 529
Comptes mandants ADB	182 210	179 057
Constructa - Emprunt Obligataire	5 525 000	5 525 000
Suede - SOCFIM garantie par la CEGI	-	4 000 000
Suede - SOCFIM	3 006 474	14 759 948
Ligne de crédit Promotion	19 117 747	8 965 753
Ligne de crédit Promotion (La Porte Bleue)	12 002 134	-
Divers	797 816	699 491
Total	58 589 953	52 743 290

## Note B13 - DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

	2020	2019
SAS Bellechasse	440 975	631 431
SA Constructa	1 151 447	1 353 881
SAS Constructa Asset Management	445 301	700 576
SAS Constructa Vente	620 922	551 345
SAS Constructa Promotion	382 495	226 544
SARL Finimmo	2 036	285
SAS Suède	195 033	829 885
SAS Promoreg Investissements	-	3 155
SAS Constructa Urban Systems	-	171 281
SAS Tour La Marseillaise	1 233 454	3 641 755
SAS Constructa Private Services	-	6 475
SCCV 43, Allée Des Pins	-	743 310
SAS BSA MDB	5 708	4 886
SAS Porte Marine 3	848 121	2 822 989
SCCV Maurice Blanc 1	425 600	2 105 199
SCCV Maurice Blanc 2	678 714	1 452 120
SCCV Maurice Blanc 3	560 749	446 285
SARL LMVB 3	18 757	14 257
SAS Victoires Haussmann SGP	337 207	622 993
SAS Victoires Haussmann Management	-	2 495
SNC Baume Loubiere	10 869 024	1 524 356
SNC Bron Parilly UC7	-	530 228
SCCV Sainte Marthe Ilot D	2 945 519	217 258
SCCV Sainte Marthe Ilot C	1 712 264	56 083
SNC Sarcelles Lot 16	666 575	2 635 750
Sous-Total	23 539 901	21 294 818

	2020	2019
<b>Report sous-total</b>	<b>23 539 901</b>	<b>21 294 818</b>
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	552 448	1 456 933
SCCV Aix Bord Du Lac 5	3 380 968	233 981
SCCV Aulnay B	1 372 480	5 135 065
SCCV RSS RE Constructa Porte Marine	-	765 973
SCCV Nanterre JJ Rousseau	5 703 441	8 697 796
SCCV Gagny General Leclerc	536 221	-
SCCV Pignonnet	624 682	-
SAS Mantes Castor Saint Rock	932 420	-
SCCV Alfortville Baignade	14 164 430	-
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	686 613	-
SCCV Sarcelles Lot 19	3 444 041	4 270 600
SCCV Montreuil 25 Parmentier	638 245	384
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	1 684 558	74 358
SCCV Evry Bois Sauvage 3	2 092 955	4 535 953
SNC Bagnolet Helvetius	1 092 385	38
SCCV 463 Valbonne	570 118	-
SCCV Ilot E	1 423 227	11 652
SCCV Bourget Jaures	988 157	18 120
SCCV Jules Renard	821 329	51 538
SCCV La Porte Bleue	3 333 486	-
SCCV Ilot C	1 269 793	1 368
SCCV Ilot F	2 490 627	103 044
SCCV 26 Dezobry	697 922	9 500
SCCV 12 Bis Pebre	1 312 906	15 333
SCCV 470 Prado	1 516 277	2 840
SCCV Monticelli	1 057 862	13 184
SCCV Chemin De Berre	721 843	-
Divers Promotion	2 547 290	3 832 042
Total	79 196 625	50 524 521

Figuraient sur une ligne distincte en 2019 et figurent en divers sur 2020 : SCCV 43 Allée des Pins, SNC Bron Parilly UC7, SCCV RSS RE CONSTRUCTA Porte Marine, SCCV Camp de la Lune, SCCV Vallon Regny BE5, SCCV Mesnil Devaux, SCCV Bourget 2, SCCV Paris 19.

## Note B14 - DETTES FISCALES ET SOCIALES

	2020	2019
Personnel et charges sociales	6 457 747	3 597 393
Dettes fiscales hors IS	28 522 412	24 982 451
Impôts différés - passif	832 438	334 413
Total	35 812 597	28 914 258

## Note B15 - AUTRES DETTES

	2020	2019
Clients créditeurs	154 452	1 216 446
Autres débiteurs et créditeurs divers	1 686 940	146 749
C/c créditeurs	7 020 888	3 334 279
Intégration fiscale	1 915 610	76 081
Trésorerie administration de biens	30 484 642	20 154 006
Total	41 262 532	24 927 561

**Autres débiteurs** : inclus une avance fonds propres de ADIM à Suède : 1 328 924 €

**Comptes courants** : inclus des comptes courants avec SOCFIM et SAVART chez la SCCV la Porte Bleue pour 2 450 000 €.

**Remarque** : les dépôts de garantie figuraient dans les autres débiteurs dans les comptes de 2019. Ils figurent désormais dans les dettes financières. La valeur 2019 des autres dettes a été retraitée pour des raisons de comparabilité.

## Note B16 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

	2020	2019
SAS Suède	11 920 066	63 685
SAS Porte Marine 3	-	8 237 796
SCCV Maurice Blanc 3	-	120 447
SNC Baume Loubiere	5 844 772	-
SCCV Sainte Marthe Ilot D	2 094 076	2 362 083
SNC Sarcelles Lot 16	-	1 288 147
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	-	1 838 078
SCCV Aulnay B	-	19 670 165
SCCV Nanterre JJ Rousseau	5 624 835	15 258 717
SCCV Alfortville Baignade	12 259 713	-
SCCV Sarcelles Lot 19	4 305 833	8 184 438
SCCV Evry Bois Sauvage 3	1 152 588	-
SNC Bagnolet Helvetius	225 000	143 500
SCCV La Porte Bleue	32 266 774	-
Divers	74 311	69 990
Total	75 767 968	57 237 047

## C - NOTE SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

### Note C1 - CHIFFRE D'AFFAIRES NET

	2020	2019
Commercialisation	5 563 373	2 092 690
Promotion (honoraires)	6 187 412	8 316 085
Asset management et études	14 557 866	14 936 025
SAS Constructa Urban Systems	-	1 585 887
SAS Constructa Private Services	-	1 152 500
Activité MDB, vente et location bureaux	165 000	-
Activité construction vente (cf. détail ci-dessous)	84 115 888	56 694 717
Gestion de portefeuille	985 395	3 271 581
Divers (essentiellement refacturation de frais)	2 069 150	2 653 683
SAS Suède	4 158 760	231 564
<b>Total</b>	<b>117 802 844</b>	<b>90 934 732</b>

Détail de l'activité construction vente	2020	2019
SAS Tour La Marseillaise	- 21 319	54 534
SCCV Saint Martin 3	20 833	-
SCCV Carrière Saint Louis	50 858	13 916 177
SCCV Le Carré des Arts	364 166	1 014
SCCV Sarcelles Sablons	- 3 636	50 489
SAS Porte Marine 3	11 561 129	-
SCCV Maurice Blanc 1	1 293 779	6 434 747
SCCV Maurice Blanc 2	476 666	3 702 125
SCCV Maurice Blanc 3	147 946	3 161 863
SCCV Evry Bois Sauvage 1	-	145 513
SCCV 164 Camoins	-	644 006
SNC Baume Loubiere	4 209 944	-
SNC Bron Parilly UC7	- 133 973	6 626 101
SCCV Sainte Marthe Ilot D	2 375 015	-
SNC Sarcelles Lot 16	2 472 037	5 319 611
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	2 198 694	12 407 651
SCCV Aulnay B	20 950 125	-
SCCV Rss RE Constructa Porte Marine	-	4 230 885
SCCV Nanterre JJ Rousseau	13 344 349	-
SCCV Alfortville Baignade	6 425 635	-
SCCV Sarcelles Lot 19	3 878 605	-
SCCV Evry Bois Sauvage 3	2 295 559	-
SCCV La Porte Bleue	12 209 476	-
<b>Total</b>	<b>84 115 888</b>	<b>56 694 717</b>

Note C2 - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS

	2020	2019
Travaux en cours	(5 543)	(308 101)
SARL Finimmo	-	(227 260)
SAS Suède	(1 096 599)	53 009
SCCV Saint Martin 3	(50 034)	-
SCCV Carrière Saint Louis	-	(13 146 009)
SCCV Le Carré des Arts	(265 507)	-
SAS BSA MDB	(228 673)	-
SAS Porte Marine 3	(11 784 359)	668 356
SCCV Maurice Blanc 1	(1 129 822)	(5 860 351)
SCCV Maurice Blanc 2	(393 598)	(3 401 621)
SCCV Maurice Blanc 3	345 534	(3 482 670)
SCCV Chemin de la Chaine	-	(376 702)
SCCV Evry Bois Sauvage 1	-	(137 091)
SCCV 164 Camoins	-	(585 551)
SNC Baume Loubiere	15 403 550	2 067 826
SNC Bron Parilly UC7	-	(6 509 500)
SCCV Sainte Marthe Ilot D	2 936 437	560 967
SCCV Sainte Marthe Ilot C	1 437 102	96 295
SNC Sarcelles Lot 16	(2 144 660)	(605 693)
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	(1 479 188)	(4 790 404)
SCCV Aix Bord Du Lac 5	2 895 688	395 864
SCCV Ilot B5	306 872	94 534
SCCV Aulnay B	(18 928 038)	13 743 941
SCCV Saint Martin 4	-	(18 633)
SCCV RSS RE Constructa Porte Marine	-	4 103 261
Sous-Total	- 14 180 838	- 17 665 533

	2020	2019
<b>Report sous-total</b>	<b>(14 180 838)</b>	<b>(17 665 533)</b>
SCCV Nanterre JJ Rousseau	(10 855 203)	10 241 999
SCCV Gagny General Leclerc	3 096 840	220 906
SCCV Annemass Ilot Bernard	-	310 400
SCCV Les Restanques	-	2 455
SCCV Pigonnet	562 438	67 843
SAS Fontenay 74 Pasteur	(11 731)	3 708
SAS Mantes Castor Saint Rock	783 208	9 203
SCCV Alfortville Baignade	10 894 860	1 592 469
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	572 875	1 176
SCCV Ilot AB	-	634 160
SCCV Sarcelles Lot 19	(1 508 863)	3 845 255
SCCV Montreuil 25 Parmentier	536 809	105 890
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	1 495 756	546 239
SCCV Evry Bois Sauvage 3	(1 049 961)	4 015 937
SNC Bagnolet Helvetius	923 979	58 322
SCCV 463 Valbonne	492 857	121 242
SCCV Onfroy	-	(4 188)
SCCV Ilot E	1 201 997	575 453
SCCV Bourget Jaures	2 676 899	319 198
SCCV 17 Allee Des Peupliers	(97 672)	97 673
SCCV 647 Granieres	-	(5 232)
SCCV Jules Renard	993 690	242 210
SCCV La Porte Bleue	977 297	1 741 570
SCCV Dijon Carriere Blanche 2	171 658	-
SCCV Ilot C	1 542 500	-
SCCV Ilot F	2 379 500	-
SCCV 26 Dezobry	807 600	-
SCCV 12 Bis Pebre	1 442 500	-
SCCV 470 Prado	1 658 800	-
SCCV Camp De La Lune	8 187	-
SCCV Monticelli	1 292 300	-
SCCV Chemin De Berre	739 000	-
SCCV Jean Rostand	17 300	-
Total	7 564 583	7 078 356

Remarque : les achats de terrains figurant au compte comptable 60100000 étaient classés au poste du compte de résultat consolidé "Achats de travaux" avec le compte comptable 60500000. Ce dernier figure désormais au poste "Charges externes" du compte de résultat consolidé.

	2020	2019
Production stockée	(81 720 210)	(45 868 909)
Achats consommés	89 284 792	52 947 264
	7 564 583	7 078 355

### Note C3 - VARIATION NETTE DES AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS

	2020	2019
SAS Bellechasse	93 942	255
SA Constructa	157 842	236 391
SAS Constructa Asset Management	120 954	51 398
SAS Constructa Vente	35 487	103 276
SAS Constructa Promotion	79 603	124 419
SAS MSC Holding	34 994	-
SAS Suède	- 31 150	-
SAS Constructa Urban Systems	-	62 410
SAS Constructa Private Services	-	837
SAS BSA MDB	24 742	-
SAS Porte Marine 3	- 405 331	405 332
SCCV Evry Bois Sauvage 1	- -	8 330
SAS Victoires Haussmann SGP	-	15 302
SCI Ilot I1 Sextius Mirabeau	- -	13 000
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	83 057	-
SCCV Aulnay B	25 889	-
Engagements de retraite	57 705	- 46 682
Total	277 734	931 608

#### Note C4 - AUTRES CHARGES ET CHARGES EXTERNES

	2020	2019
SAS Bellechasse	1 510 672	2 231 435
SA Constructa	4 531 189	5 554 679
SAS Constructa Asset Management	1 662 647	2 462 890
SAS Constructa Vente	1 425 248	1 155 189
SAS Constructa Promotion	1 156 900	1 508 356
SA Constructa Suisse	8 107	3 860
SARL Finimmo	3 022	973
SAS Suède	851 791	288 983
SAS Promoreg Investissements	11 978	16 981
SAS Constructa Urban Systems	-	210 839
SAS Tour La Marseillaise	- 384 680	84
SAS Constructa Private Services	-	43 514
SAS BSA MDB	10 737	12 512
SARL LMVB 3	5 032	6 039
SAS Victoires Haussmann SGP	472 610	1 963 587
SAS Victoires Haussmann Management	4 693	17 449
SAS Mulsanne	643	10 228
SCCV La Porte Bleue	12 887 738	-
Sociétés de promotion	77 392 244	61 914 923
Total	101 550 571	77 402 522

#### Note C5 - CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

	2020	2019
Dividendes - Victoires Holding	-	36 500
QP de résultats de sociétés de personnes (affectation par l'AG)	272 986	-
Reprise provision financière	57 924	-
Produits financiers sur créances Victoires Holding	63 044	62 635
Autres intérêts de comptes courants	(15 521)	10 311
Intérêts des emprunts	(862 131)	(677 408)
Intérêts et produits financiers divers	(46 579)	(43 943)
Total	(530 277)	(611 905)

**Remarque :** sont désormais distinguées les quotes-parts de résultats de sociétés de personnes en remontée automatique de celles distribuées l'année suivante par décision de l'AG :

- En remontée automatique : elles sont classées dans une rubrique R65500 ou R75500, les deux figurent dans le poste « Autres produits d'exploitation ».
- Distribuée l'année suivante : elles sont traitées comme une distribution de résultat et sont classées en rubrique R76100, et figurent en charges ou produits financiers.

Détail des quotes-parts de résultats pour 272 986 € :

	2020
Remontées automatiques N-1 mises en report à nouveau	(383 468)
QP de liquidation	110 987
Divers	(505)
	<b>(272 986)</b>

Note C6 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	2020	2019
Mises au rebus	(3 450)	(6 109)
Cession de comptes courants	-	60 689
Provision indemnité de départ	(487 000)	-
Cession des TP SNC Danton Holding	400 000	-
Divers	(27 367)	(26 420)
Total	<b>(117 818)</b>	<b>28 161</b>

Note C7 - QUOTE-PART DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

	2020	2019
SCI Les Strelisias	-	195
SCCV Labuire F13	23	10
SAS Foncier Pro	(3 450)	3 603
SCCV Michel Gachet	-	4
SAS Terres Australes	(124 166)	(144 097)
SAS Corniche du Bois Sacré	3 185	2 365
SCCV La Barquière	303	1 859
SCCV Ilot 3 VL	-	425
SCCV Librilla	2 282	4 471
SCCV L'Amarrage 2013	(15 554)	25 306
SASU ANR Financial Service	2 262	2 451
SCCV La Crique	(0)	(32 224)
SNC Lou Pistou	(40)	(109)
SCCV Annemass Ilot Bernard	8 484	-
SCCV Ilot AB	23 756	-
SCCV Noisy Le Grand Mederic	(240 304)	-
SCCV LGM Madrague	9 368	-
SCCV Saint Ouen Grand Angle	(352 146)	-
Noisy le Grand Mederic	-	(39 824)
Total	<b>(685 997)</b>	<b>(175 566)</b>

## D - CONTRIBUTION DES SOCIÉTÉS AU RÉSULTAT DU GROUPE

Réf	Société	Méthode	Contribution aux réserves groupe	Contribution au résultat groupe	Contribution à la situation nette	Intérêts minoritaires	Situation nette au 31/12/2020
01002	SAS Bellechasse	IG	22 527 577	500 379	23 027 957	-	23 027 957
01003	SA Constructa	IG	5 892 636	64 331	5 956 967	2 976	5 959 943
01004	SAS Constructa Asset Management	IG	(1 888 235)	156 660	(1 731 574)	(520)	(1 732 094)
01005	SAS Constructa Vente	IG	(5 585 578)	(17 010)	(5 602 588)	(1 681)	(5 604 269)
01006	SAS Constructa Promotion	IG	(3 206 449)	(2 013 933)	(5 220 381)	(1 567)	(5 221 948)
01007	SA Constructa Suisse	IG	76 279	4 993	81 272	24	81 297
01008	SARL Finimmo	IG	146 401	3 778	150 179	45	150 224
01012	SAS MSC Holding	IG	2 564 594	(698 919)	1 865 675	560	1 866 235
01015	SCI Perier	MEE	-	-	-	-	-
01016	SCI Les Strelisias	MEE	(0)	-	(0)	-	(0)
01021	SAS Suède	IG	(2 848 579)	1 486 223	(1 362 355)	5 346	(1 357 009)
01038	SAS Promoreg Investissements	IG	11 447	(11 447)	-	-	-
01039	SCI Coeur Méditerranée	IG	(41 713)	-	(41 713)	(0)	(41 713)
01040	SCI Virginia	MEE	-	-	-	-	-
01046	SCCV Aix Bord Du Lac-2	IP	-	(44)	(44)	-	(44)
01049	SAS Tour La Marseillaise	IG	337 419	242 664	580 083	-	580 083
01069	SCCV Labuire F13	MEE	16	(23)	(7)	-	(7)
01070	SCCV Sisley Chagall	IG	0	-	0	(0)	0
01073	SAS Foncier Pro	MEE	53 559	3 450	57 009	-	57 009
01074	SCCV Michel Gachet	MEE	16	-	16	-	16
01080	SCCV Anatole France	MEE	16	-	16	-	16
01083	SCCV Aix-Bord Du Lac- 3	IP	-	(2 463)	(2 463)	-	(2 463)
01084	SAS Terres Australes	MEE	206 428	124 166	330 593	-	330 593
01087	SCCV Nedelec 3	MEE	-	-	-	-	-
01088	SCCV Saint Martin 3	IP	-	37 538	37 538	-	37 538
01089	SAS Corniche du Bois Sacré	MEE	(18 648)	(3 185)	(21 833)	-	(21 833)
01093	SCCV 43, Allée Des Pins	IG	1	-	1	80	81
01094	SCCV Carrière Saint Louis	IG	-	50 836	50 836	15	50 851
01095	SCCV La Barquière	MEE	6	(303)	(297)	-	(297)
01099	SCCV Villa Margarita	IG	0	-	0	(0)	-
01102	SCCV Verdun	IG	-	(20 322)	(20 322)	(8 650)	(28 972)
01103	SCCV Le Carré des Arts	IG	0	79 376	79 376	(0)	79 376
01106	SAS BSA MDB	IG	(49 624)	(109 603)	(159 227)	-	(159 227)
01116	SCCV Sarcelles Sablons	IG	-	(20 263)	(20 263)	(6)	(20 269)
01117	SCCV Ilot 3 VL	MEE	-	-	-	-	-
01118	SCCV Librilla	MEE	-	(2 282)	(2 282)	-	(2 282)
01119	SCCV L'Amarrage 2013	MEE	(82 670)	15 554	(67 116)	-	(67 116)
01124	SARL Les Tertres	IG	(574 370)	(1 562)	(575 932)	(115)	(576 047)
01125	SAS Porte Marine 3	IG	(457 827)	(194 663)	(652 490)	-	(652 490)
Sous-total 1			17 062 703	(326 072)	16 736 631	(3 491)	16 733 140

Réf	Société	Méthode	Contribution aux réserves groupe	Contribution au résultat groupe	Contribution à la situation nette	Intérêts minoritaires	Situation nette au 31/12/2020
	<b>Report sous-total 1</b>		<b>17 062 703</b>	<b>(326 072)</b>	16 736 631	<b>(3 491)</b>	16 733 140
01126	SCCV Maurice Blanc 1	IG	0	105 498	105 498	(0)	105 498
01127	SCCV Maurice Blanc 2	IG	0	63 373	63 373	(0)	63 373
01128	SCCV Maurice Blanc 3	IG	48 858	(44 411)	4 447	(0)	4 447
01129	SCCV Chemin de la Chaîne	IG	3 117	(3 117)	-	-	-
01130	SCCV Aix Bord Du Lac 4	IG	-	(178 547)	(178 547)	(178 447)	(356 993)
01131	SCCV Evry Bois Sauvage 1	IG	0	(25 157)	(25 157)	(0)	(25 157)
01132	SARL LMVB 3	IG	(243 280)	(3 047)	(246 326)	(245 826)	(492 152)
01133	SASU ANR Financial Service	MEE	55 081	(2 262)	52 819	-	52 819
01135	SCCV 164 Camoins	IG	(1)	(36 280)	(36 280)	(24 127)	(60 407)
01139	SAS Victoires Haussmann SGP	IG	(51 417)	(401 769)	(453 187)	-	(453 187)
01140	SAS Victoires Haussmann Management	IG	35 078	(35 078)	-	-	-
01141	SCCV La Crique	MEE	(0)	0	0	(0)	0
01143	SARL 23 Jean Rose	IG	(1 874 667)	141 567	(1 733 101)	(520)	(1 733 621)
01146	SCI Ilot I1 Sextius Mirabeau	IG	-	(1 167)	(1 167)	(0)	(1 167)
01147	SCI Bernard Dubois	IG	0	-	0	-	0
01148	SCI Grand Rade	IG	0	(809)	(809)	(287)	(1 096)
01149	SCI Ms Espace Nedelec	IG	0	(53)	(53)	37	(16)
01152	SCI 15 Rue Cristofol	IG	-	(3 331)	(3 331)	(1)	(3 332)
01153	SAS MSC Immobilier	IG	333	(333)	-	-	-
01154	SCI Labuire C11	IG	(0)	-	(0)	30	30
01156	SNC Baume Loubiere	IG	(27 035)	17 184	(9 852)	(6 493)	(16 345)
01157	SCCV Aix Bord Du Lac 1	IP	0	(169)	(169)	(0)	(169)
01158	SNC Lou Pistou	MEE	0	40	40	(0)	40
01159	SNC Bron Parilly UC7	IG	133 303	(133 940)	(637)	(0)	(637)
01161	SCCV Sainte Marthe Ilot D	IG	(49 342)	52 878	3 536	2 440	5 976
01162	SCCV Sainte Marthe Ilot C	IG	(2 519)	(497)	(3 016)	(1 933)	(4 949)
01163	SNC Sarcelles Lot 16	IG	172 047	179 740	351 787	106	351 893
01164	SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	IG	638 771	412 038	1 050 810	315	1 051 125
01165	SCCV Aix Bord Du Lac 5	IG	(0)	(658)	(658)	(0)	(658)
01166	SCCV Ilot B5	IG	-	-	-	-	-
01167	SCCV Aulnay B	IG	-	1 224 697	1 224 697	368	1 225 065
01169	SCCV RSS RE Constructa Porte Marine	IP	-	52 321	52 321	-	52 321
01173	SCCV Nanterre JJ Rousseau	IG	0	514 559	514 559	128 841	643 400
01174	SCCV Gagny General Leclerc	IG	-	(278)	(278)	(0)	(278)
01175	SCCV Annemass Ilot Bernard	MEE	(16 391)	(8 484)	(24 875)	(0)	(24 875)
01177	SCCV Pignonnet	IG	0	-	0	-	0
01178	SAS Fontenay 74 Pasteur	IG	14 996	(14 996)	-	-	-
01179	SAS Mantes Castor Saint Rock	IG	0	-	0	-	0
01180	SCCV Alfortville Baignade	IG	(102 064)	153 725	51 660	34 549	86 209
01181	SCCV Dijon Carriere Blanche 1	IG	-	-	-	-	-
	<b>Sous-total 2</b>		<b>15 797 571</b>	<b>1 697 168</b>	17 494 739	<b>(294 441)</b>	17 200 298

Réf	Société	Méthode	Contribution aux réserves groupe	Contribution au résultat groupe	Contribution à la situation nette	Intérêts minoritaires	Situation nette au 31/12/2020
	<b>Report sous-total 2</b>		<b>15 797 571</b>	<b>1 697 168</b>	<b>17 494 739</b>	<b>(294 441)</b>	<b>17 200 298</b>
01182	SCCV Ilot AB	MEE	(32 610)	(23 756)	(56 366)	(0)	(56 366)
01183	SCCV Sarcelles Lot 19	IG	(0)	104 402	104 402	69 739	174 141
01184	SAS Mulsanne	IG	3 553	(3 553)	-	-	-
01185	SCCV Montreuil 25 Parmentier	IG	(0)	(528)	(528)	(342)	(870)
01186	SCCV Dijon Arsenal Centre 5	IG	-	-	-	-	-
01187	SCCV Evry Bois Sauvage 3	IG	(0)	44 517	44 517	29 783	74 300
01188	SNC Bagnolet Helvetius	IG	0	-	0	-	0
01191	SCCV 463 Valbonne	IG	-	-	-	-	-
01193	SCCV Ilot E	IG	-	-	-	-	-
01194	SCCV Bourget Jaures	IG	(0)	(12 072)	(12 072)	(7 975)	(20 047)
01195	SCCV 17 Allée Des Peupliers	IG	49 237	(49 237)	-	-	-
01197	SCCV Noisy Le Grand Mederic	MEE	0	240 304	240 304	(0)	240 304
01198	SCCV Jules Renard	IG	-	-	-	(0)	(0)
01199	SCCV La Porte Bleue	IG	(0)	48 281	48 281	46 523	94 804
01200	SCCV Dijon Carrière Blanche 2	IG	-	-	-	(0)	(0)
01203	SCCV Marianne	IG	58 596	(58 596)	-	-	-
01204	SCCV Ilot C	IG	-	-	-	-	-
01205	SCCV Ilot F	IG	-	-	-	(0)	(0)
01206	SCCV 26 Dezobry	IG	-	-	-	(0)	(0)
01207	SCCV 12 Bis Pebre	IG	-	-	-	(0)	(0)
01208	SCCV 470 Prado	IG	-	-	-	(0)	(0)
01209	SCCV Camp De La Lune	IG	-	-	-	(0)	(0)
01210	SCCV Monticelli	IG	-	-	-	-	-
01211	SCCV Chemin De Berre	IG	-	-	-	(0)	(0)
01212	SCCV Jean Rostand	IG	-	-	-	(0)	(0)
01213	SCCV LGM Madrague	MEE	(0)	(9 368)	(9 368)	(0)	(9 368)
01214	SCCV Saint Ouen Grand Angle	MEE	80	352 146	352 226	-	352 226
01215	SCCV Vallon Regny BE5	IG	-	-	-	-	-
01216	SCCV Mesnil Devaux	IG	-	-	-	-	-
01217	SCCV Bourget 2	IG	-	-	-	-	-
01218	SCCV Paris 19	IG	-	-	-	-	-
			<b>15 876 427</b>	<b>2 329 708</b>	<b>18 206 135</b>	<b>(156 713)</b>	<b>18 049 422</b>

# Annexe aux comptes consolidés

---

PRÉAMBULE	3
PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'ÉVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES	4
NOTE 1 - ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS	4
NOTE 2 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES	6
NOTE 3 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION	9
NOTE 4 - PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION, COMPARABILITÉ DES COMPTES	10
NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ	13
NOTE 1 - ÉCARTS D'ACQUISITION	13
NOTE 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	13
NOTE 3 - IMMOBILISATIONS FINANCÉES PAR CRÉDIT-BAIL	14
NOTE 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	14
NOTE 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)	15
NOTE 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	15
NOTE 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	15
NOTE 8 - STOCKS – EN COURS	16
NOTE 9 - CRÉANCES CLIENTS	16
NOTE 10 - AUTRES CRÉANCES	16
NOTE 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	17
NOTE 12 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE	17
NOTE 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	17
NOTE 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	18
NOTE 15 - CAPITAL	18
NOTE 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	18
NOTE 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	19
NOTE 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	19
NOTE 19 - AUTRES DETTES	19
NOTE 20 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	19

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	20
NOTE 1 - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT	20
NOTE 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES	20
NOTE 3 - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS	21
NOTE 4 - RÉSULTAT FINANCIER	23
NOTE 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	23
NOTE 6 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	24
NOTE 7 - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	24
AUTRES INFORMATIONS	25
NOTE 1 - EFFECTIF	25
NOTE 2 - RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE	25
NOTE 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES	25
NOTE 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN	26
NOTE 5 - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE	27
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	28

## PRÉAMBULE

Les comptes consolidés du groupe Bellechasse ont été établis pour la première fois sur un nouveau logiciel de consolidation.

La présentation des comptes est quelque peu différente de l'exercice précédent. C'est ainsi que pour rendre les états comparables, les états 2019 ont été retraités pour tenir compte de la nouvelle présentation.

Les principales différences sont les suivantes :

- Les avances et acomptes versés sur commande figuraient sur un poste distinct en 2019 tandis qu'elles sont désormais dans le poste fournisseurs.
- Les achats de terrains figurant au compte comptable 60100000 étaient classés en 2019 au poste du compte de résultat consolidé "Achats de travaux" avec le compte comptable 60500000. Ce dernier figure désormais au poste "Charges externes" du compte de résultat consolidé tandis que les achats de terrains figurent au poste « Achats consommés »
- Les quotes-parts de résultats de sociétés de personnes figuraient sur un poste distinct en 2019. Leur traitement est différent désormais :
  - o Les remontées automatiques de résultats sont classées dans des comptes R65500 ou R75500 ; les deux figurent dans le poste « autres produits d'exploitation ».
  - o Les autres distributions sont traitées en résultat financier (compte R76100).

## PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D’EVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES

Il convient de rappeler que la société Bellechasse SAS publie volontairement pour la treizième année des comptes consolidés (Exercice clos le 31 décembre 2020). 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 - ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

Les principaux faits marquants de l’exercice 2020 sont :

- Création de cinq nouvelles SCCV sur 2020 : VALLON REGNY BE5, MESNIL DEVAUX, BOURGET 2, PARIS 19 et SAINT OUEN GRAND ANGLE.
- Liquidation de 5 sociétés sur 2020 : SCCV Cœur de Lez au 01/01/2020, SCCV CHEMIN DE LA CHAINE au 11/12/2020, SAS FONTENAY PASTEUR au 29/12/2020, SCCV 17 ALLEE DES PEUPLIERS au 29/12/2020 et SCCV MARIANE au 29/12/2020.
- Changement de méthode d’intégration des sociétés ANNEMASS ILOT BERNARD et ILOT AB suite à la baisse du pourcentage de contrôle à 20%. Ces sociétés étaient prises en intégration globale en 2019 et sont désormais mises en équivalence en 2020.
- TUP de la SAS société PROMOREG INVESTISSEMENTS dans la SAS BELLECHASSE au 02/11/2020.
- TUP de la SAS VICTOIRES HAUSSMANN MANAGEMENT dans la SAS BELLECHASSE au 02/11/2020.
- TUP de la SAS MSC IMMOBILIER dans la SAS MSC HOLDING au 02/11/2020.
- TUP de la SAS MULSANNE dans la société SAS CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT au 02/11/2020.
- Fusion de la SAS CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS dans la SAS CONSTRUCTA PROMOTION au 01/01/2020.
- Fusion de la SAS CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES dans la SAS CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT au 01/01/2020.

### **Événement COVID-19**

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe. Étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, le groupe est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Le groupe a toutefois mis en action un plan de continuité de l'activité en utilisant le recours à l'activité partielle pour une partie du personnel.

Le groupe a en outre obtenu des reports d'échéances de prêts bancaires.

4 prêts garantis par l'État « PGE » ont également été souscrits.

## 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

L'incidence des sorties de périmètre se chiffre à +224 K€ sur les réserves consolidées.

### 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	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
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 00038	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001039	COEUR MEDITERRANEE	100,00%	100,00%	IG	485 100 382 00038	2 bis Bd Euroméditerranée	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 00032	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001070	SISLEY CHAGALL	100,00%	100,00%	IG	523 823 862 00017	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 Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001093	43, ALLÉE DES PINS	60,00%	60,00%	IG	788 551 315 00021	2 bis Bd Euroméditerranée	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	100,00%	100,00%	IG	792 535 122 00024	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001102	VERDUN	70,00%	70,00%	IG	792 895 740 00027	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001103	LE CARRÉ DES ARTS	100,00%	100,00%	IG	793 719 501 00025	2 bis Bd Euroméditerranée	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 Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001126	MAURICE BLANC 1	100,00%	100,00%	IG	801 261 785 00027	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001127	MAURICE BLANC 2	100,00%	100,00%	IG	801 261 876 00024	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001128	MAURICE BLANC 3	100,00%	100,00%	IG	801 243 627 00024	2 bis Bd Euroméditerranée	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 Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001139	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	100,00%	100,00%	IG	812 965 168 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001143	23 JEAN ROSE	99,97%	100,00%	IG	480 763 275 00033	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001146	ILOT I1 SEXTIUS MIRABEAU	99,97%	100,00%	IG	490 474 111 00039	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001147	BERNARD DUBOIS	99,97%	100,00%	IG	485 099 550 00033	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001148	GRAND RADE	69,98%	70,00%	IG	481 539 336 00034	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001149	MS ESPACE NEDELEC	69,98%	70,00%	IG	488 235 078 00034	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001152	15 RUE CRISTOFOL	99,97%	100,00%	IG	494 215 080 00032	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001154	LABUIRE C11	84,97%	85,00%	IG	490 558 566 00033	49 cours Vitton	69006 LYON
001156	SNC BAUME LOUBIERE	59,98%	60,00%	IG	819 257 189 00020	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001157	Aix Bord du lac 1	49,99%	50,00%	IP	492 579 255 00034	34-40 rue Henri Régault	92400 COURBEVOIE
001159	BRON PARILLY UC7	99,97%	100,00%	IG	819 439 910 00012	49 cours Vitton	69006 LYON

	Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
001161	SAINTE MARTHE ILOT D	59,98%	60,00%	IG	821 149 267 00022	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001162	SAINTE MARTHE ILOT C	59,98%	60,00%	IG	821 149 218 00025	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	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 Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001167	AULNAY B	99,97%	100,00%	IG	822 344 198 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
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	79,98%	80,00%	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
001177	PIGONNET	99,97%	100,00%	IG	832 288 567 00023	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001179	MANTES CASTOR SAINT ROCK	99,97%	100,00%	IG	833 950 025 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001180	ALFORTVILLE BAIGNADE	59,98%	60,00%	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
001183	SARCELLES LOT 19	59,98%	60,00%	IG	833 736 762 00018	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	59,98%	60,00%	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 Boulevard Euroméditerranée	13002 MARSEILLE
001193	ILOT E	99,97%	100,00%	IG	843 234 493 00016	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001194	BOURGET JAURES	59,98%	60,00%	IG	844 409 631 00018	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001198	JULES RENARD	99,97%	100,00%	IG	432 863 728 00056	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001199	LA PORTE BLEUE	50,98%	51,00%	IG	849 167 655 00018	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001200	DIJON CARRIERE BLANCHE 2	99,97%	100,00%	IG	850 822 669 00014	49 cours Vitton	69006 LYON
001204	ILOT C	99,97%	100,00%	IG	851 822 478 00018	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001205	ILOT F	99,97%	100,00%	IG	851 822 494 00015	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001206	26 DEZOBRY	99,97%	100,00%	IG	851 739 763 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001207	12 BIS PEBRE	99,97%	100,00%	IG	851 959 296 00019	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001208	470 PRADO	99,97%	100,00%	IG	851 918 714 00011	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001209	CAMP DE LA LUNE	99,97%	100,00%	IG	851 936 930 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001210	MONTICELLI	99,97%	100,00%	IG	853 458 990 00019	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001211	CHEMIN DE BERRE	99,97%	100,00%	IG	878 343 789 00011	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001212	JEAN ROSTAND	99,97%	100,00%	IG	878 357 151 00017	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001215	VALLON REGNY BE5	99,97%	100,00%	IG	883 799 140 00016	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	75008 PARIS
001216	MESNIL DEVAUX	99,97%	100,00%	IG	883 505 265 00016	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001217	BOURGET 2	99,97%	100,00%	IG	887 832 293 00013	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001218	PARIS 19	99,97%	100,00%	IG	889 462 040 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS

	Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
001015	PERIER	20,00%	20,00%	MEE	418 482 543 00018	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001016	LES STRELISIAS	20,00%	20,00%	MEE	418 997 888 00031	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001040	VIRGINIA	30,00%	30,00%	MEE	493 448 922 00028	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
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 Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	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	NEDELEC 3	51,25%	25,00%	MEE	749 943 999 00021	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	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
001117	ILOT 3 VL	49,00%	49,00%	MEE	799 476 650 00020	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	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	ANR FINANCIAL SERVICE	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
001175	ANNE MASS ILOT BERNARD	19,99%	20,00%	MEE	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001182	ILOT AB	19,99%	20,00%	MEE	833 647 357 00023	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001197	NOISY LE GRAND MEDERIC	48,99%	49,00%	MEE	843 224 759 00012	6 avenue Jules Cantini	92000 NANTERRE
001213	LGM MADRAGUE	19,99%	20,00%	MEE	880 033 493 00011	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001214	SAINT QUEN GRAND ANGLE	39,99%	40,00%	MEE	881 012 645 00019	61 avenue Jules Quentin	92000 NANTERRE

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

Les entités entrantes dans le périmètre de consolidation sont signalées en police de couleur orange.

Les changements de méthodes sont signalés en police de couleur rouge.

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 2020 :

	Sorties de périmètres	Date	Méthode 2019
001038	PROMOREG INVESTISSEMENTS	02/11/2020	IG
001042	CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS	31/12/2019	IG
001045	CŒUR DE LEZ	17/09/2019	MEE
001078	CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES	31/12/2019	IG
001129	CHEMIN DE LA CHAINE	11/12/2020	IG
001140	VICTOIRES HAUSSMANN MANAGEMENT	02/11/2020	IG
001153	MSC IMMOBILIER	02/11/2020	IG
001178	FONTENAY 74 PASTEUR	29/12/2020	IG
001184	MULSANNE	02/11/2020	IG
001195	17 ALLEE DES PEUPLIERS	29/12/2020	IG
001203	MARIANNE	29/12/2020	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 « Écart 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 « Écart 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 sous réserve d'avoir l'assurance d'avoir des prévisions suffisamment fiables.

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 « Écarts 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 - ÉCARTS D'ACQUISITION

Poste en K€	Montant
Valeur nette au 31/12/2019 :	262
Augmentation de l'exercice :	-
Amortissement de l'exercice :	(28)
Valeur nette au 31/12/2020 :	235

Sur 2019 ont été constatés à la suite de la prise de participation à 100% de Bellechasse dans Victoires Haussmann Management deux écarts d'acquisition. Ces deux écarts sont amortis sur 10 ans. Bien que la société Victoires Haussmann Management soit absorbée dans Bellechasse en 2020, les actifs et passifs transférés, y compris les écarts d'acquisition, sont maintenus dans les comptes consolidés.

### Note 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

#### 1 - TABLEAU DES IMMOBILISATIONS EN VALEURS BRUTES

Poste en K€	Ouverture 01/01/2020	Entrées	Sorties	Reclas.	Clôture au 31/12/2020
Concessions, brevets, logiciels	2 226	95	-	-	2 320
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Total des immobilisations incorporelles	2 226	95	-	-	2 320
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements & agencements	2 096	-	106	19	2 008
Matériel et mobilier de bureau	1 181	29	23	(19)	1 167
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Total des immobilisations corporelles	3 276	29	129	-	3 176
Total des immobilisations en valeurs brutes	5 502	124	129	-	5 496

## 2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Poste en K€	Ouverture 01/01/2020	Augm.	Diminutions	Reclas.	Clôture au 31/12/2020
Concessions, brevets, logiciels	1 955	182	-	-	2 137
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>Total des amortissements immobilisations incorporelles</b>	<b>1 955</b>	<b>182</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 137</b>
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements & agencements	1 402	95	104	19	1 413
Matériel et mobilier de bureau	797	93	21	(19)	849
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>Total des amortissements immobilisations corporelles</b>	<b>2 199</b>	<b>188</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>2 262</b>
<b>Total des amortissements</b>	<b>4 154</b>	<b>370</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>4 399</b>

### 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	Provision pour SN négative	QP cap.propres (avt résultat)	QP de résultat
SCI Perier	20,00%	0	-	0	-
SCI Les Strelisias	20,00%	0	-	0	-
SCI Virginia	30,00%	0	-	0	-
SCCV Labuire F13	28,00%	0	-	0	(0)
SAS Foncier Pro	35,00%	70	-	67	3
SCCV Michel Gachet	28,00%	0	-	0	-
SCCV Anatole France	28,00%	0	-	0	-
SAS Terres Australes	16,30%	331	-	207	124
SCCV Nedelec 3	51,25%	0	-	0	-
SAS Corniche du Bois Sacré	49,00%	-	17	(14)	(3)
SCCV La Barquière	30,00%	-	0	0	(0)
SCCV Ilot 3 VL	49,00%	0	-	0	-
SCCV Librilla	30,00%	-	2	0	(2)
SCCV L'Amarrage 2013	40,00%	-	67	(82)	16
SASU ANR Financial Service	40,00%	53	-	55	(2)
SCCV La Crique	19,99%	0	-	0	0
SNC Lou Pistou	48,99%	0	-	0	0
SCCV Annemass Ilot Bernard	19,99%	-	25	(16)	(8)
SCCV Ilot AB	19,99%	-	56	(33)	(24)
SCCV Noisy Le Grand Mederic	48,99%	240	-	0	240
SCCV LGM Madrague	19,99%	-	9	0	(9)
SCCV Saint Ouen Grand Angle	39,99%	352	-	0	352
<b>Total</b>		<b>1 048</b>	<b>176</b>	<b>185</b>	<b>686</b>

## Note 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)

Poste en K€	% détention du capital	Valeur brute	Valeur nette	KP avant résultat	Résultat
SAS Victoires Holding	5,98%	520	520	3 528	1 076
SCI Pytheas Invest	10,00%	5	5	50	(21)
SC de Construction Vente	NS	0	0	NS	NS
SCI Patrimoniales	NS	0	0	NS	NS
Galian	NS	99	99	NS	NS
Yoco Investment Holding	5,00%	23	23	NS	NS
<b>Total</b>		<b>647</b>	<b>647</b>		

## Note 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Créances rattachées à Mulsanne (1)	281	281
<b>Total</b>	<b>281</b>	<b>281</b>

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

## Note 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Prêts « 1% logement »	33	33
Autres prêts, dépôts et cautionnements	349	628
Autres titres immobilisés	1	2
<b>Total</b>	<b>383</b>	<b>663</b>

## Note 8 - STOCKS – EN COURS

Poste en K€	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Opérations de construction vente	129 961	109 064
<b>Total des en-cours de production de biens</b>	<b>129 961</b>	<b>109 064</b>
Etudes / honoraires	312	318
<b>Total des en cours de production de services (Honoraires)</b>	<b>312</b>	<b>318</b>
Opérations de construction vente	2 582	2 014
Opération marchand de biens	589	772
<b>Total des stocks de produits finis</b>	<b>3 171</b>	<b>2 786</b>
<b>Valeur brute des stocks</b>	<b>133 444</b>	<b>112 168</b>
Dépréciation	2 797	2 695
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>130 646</b>	<b>109 473</b>

## Note 9 - CRÉANCES CLIENTS

Poste en K€	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Clients	80 548	39 579
Clients douteux	275	327
Clients, factures à établir	5 355	4 662
Provision pour dépréciation des créances douteuses	(198)	(241)
<b>Total</b>	<b>85 980</b>	<b>44 327</b>

## Note 10 - AUTRES CRÉANCES

Poste en K€ (en valeur nette)	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Fournisseurs	3 082	1 567
Organismes sociaux et avances au personnel	167	55
Etat, impôt différé actif	1 044	554
Etat, TVA et autres impôts et taxes	32 000	31 910
C/c Victoires Holding	4 893	5 737
C/c SCI Construction vente	4 474	1 597
C/c SCI Patrimoniales	6	5
C/c Pytheas	2	4
Divers	1 740	1 254
C/C Intégration Fiscale	852	-
<b>Total</b>	<b>48 261</b>	<b>42 683</b>

Les avances et acomptes versés sur commande figuraient sur un poste distinct en 2019 pour 206 K€. Pour des raisons de comparabilité avec l'exercice 2020 ils ont été classés dans le poste Fournisseurs sur 2019.

## Note 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Reports fiscaux déficitaires	-	286
Marge sur la cession du terrain Suède à Porte Bleue	913	-
Retraitements de consolidation et différences temporaires	131	268
<b>Total</b>	<b>1 044</b>	<b>554</b>

## 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)	86 178	-	-	<b>86 178</b>
Fournisseurs débiteurs	3 082	-	-	<b>3 082</b>
Organismes sociaux et avances au personnel	167	-	-	<b>167</b>
Etat, Impôts différés Actif	1 044	-	-	<b>1 044</b>
Etat, TVA et autres impôts et taxes	32 000	-	-	<b>32 000</b>
Etat, Intégration Fiscale	852	-	-	<b>852</b>
C/c Victoires Holding	-	4 893	-	<b>4 893</b>
C/c SCI Construction vente	-	4 474	-	<b>4 474</b>
C/c SCI Patrimoniales	-	6	-	<b>6</b>
C/C Pytheas Invest	2	-	-	<b>2</b>
Divers (1)	1 740	-	-	<b>1 740</b>
Dépréciations	(198)	-	-	<b>(198)</b>
<b>Total</b>	<b>124 867</b>	<b>9 373</b>	<b>-</b>	<b>134 241</b>

(1) en valeur brute

## Note 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Poste en K€	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
SAS Bellechasse	0	0
SA Constructa (loyers)	453	461
SA Constructa (divers)	108	101
SAS Constructa Asset Management	35	30
SAS Constructa Vente (Réservation)	303	263
SAS Constructa Vente (divers)	25	22
SAS Constructa Promotion	24	7
SAS Constructa Urban Systems	-	14
SAS BSA MDB	1	1
SAS Victoires Haussmann SGP	2	-
<b>Total</b>	<b>951</b>	<b>900</b>

## Note 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

### 1 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Néant

### 2 - DISPONIBILITÉS

Poste en K€	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Comptes bancaires des sociétés consolidées	1 513	3 562
Comptes bancaires SCCV	7 980	6 144
Comptes bancaires des mandants (Activité administration de biens) *	30 667	20 288
Total	40 160	29 994

(\*) 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 2020.

## Note 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Poste en K€	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Autres	Capitaux propres Part du groupe
<b>Capitaux propres au 31/12/2019</b>	<b>3 698</b>	<b>4</b>	<b>12 662</b>	<b>(465)</b>	<b>10</b>	<b>15 909</b>
Affectation du résultat de l'exercice N-1	-	-	(465)	465	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-
Variation de l'auto-contrôle	-	-	-	-	-	-
Changement de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-
Variation des taux de change	-	-	-	-	1	1
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	2 330	-	2 330
Autres mouvements	-	-	(33)	-	-	(33)
<b>Capitaux propres au 31/12/2020</b>	<b>3 698</b>	<b>4</b>	<b>12 164</b>	<b>2 330</b>	<b>11</b>	<b>18 206</b>

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	371	80	67	384
- pour risque exploitation	-	94		94
- pour litige	253	148	46	355
- pour perte à terminaison	405	-	405	-
- pour perte de change	58	-	58	-
- pour amendes et pénalités	50	-	50	-
- pour titres mis en équivalence	39	138	-	176
Total	1 176	459	626	1 009

## 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	9 023	13 215	-	22 238
Total	9 023	13 215	-	22 238

Les montants ci-dessus sont présentés hors intérêts courus (696 K€) et hors concours bancaires (35 554 K€).

Ces emprunts sont rémunérés sur la base de taux fixes à hauteur de 15 200 K€ et sur la base de taux variables à hauteur de 7 038 K€.

## Note 19 - AUTRES DETTES

Figure essentiellement dans ce poste à hauteur de 30 485 K€ (20 154 K€ en 2019), 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.

Les dettes fiscales et sociales figurant dans ce poste s'élèvent à 35 813 K€.

## Note 20 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ils correspondent pour l'essentiel au chiffre d'affaires constaté d'avance des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA. Ils s'élèvent à 75 768 k€ dans le poste « Autres dettes et comptes de régularisation », dont 32 267 K€ relatif à l'opération Porte Bleue.

## 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 2020 n'ont pas d'impact significatif sur le résultat.

### Note 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Commercialisation	5 563	2 093
Promotion (honoraires)	6 187	8 316
Asset management et études	14 558	14 936
SAS Constructa Urban Systems	-	1 586
SAS Constructa Private Services	-	1 153
Activité MDB, vente et location bureaux	165	-
Activité construction vente	84 116	56 695
SAS Suède	4 159	232
Gestion de portefeuilles	985	3 272
Divers (essentiellement refacturation de frais)	2 069	2 654
Total	117 803	90 935

### Note 3 - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Travaux en cours	(6)	(308)
SARL Finimmo	-	(227)
SAS Suède	(1 097)	53
SCCV Saint Martin 3	(50)	-
SCCV Carrière Saint Louis	-	(13 146)
SCCV Le Carré des Arts	(266)	-
SAS BSA MDB	(229)	-
SAS Porte Marine 3	(11 784)	668
SCCV Maurice Blanc 1	(1 130)	(5 860)
SCCV Maurice Blanc 2	(394)	(3 402)
SCCV Maurice Blanc 3	346	(3 483)
SCCV Chemin de la Chaine	-	(377)
SCCV Evry Bois Sauvage 1	-	(137)
SCCV 164 Camoins	-	(586)
SNC Baume Loubiere	15 404	2 068
SNC Bron Parilly UC7	-	(6 510)
SCCV Sainte Marthe Ilot D	2 936	561
SCCV Sainte Marthe Ilot C	1 437	96
SNC Sarcelles Lot 16	(2 145)	(606)
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	(1 479)	(4 790)
SCCV Aix Bord Du Lac 5	2 896	396
SCCV Ilot B5	307	95
SCCV Aulnay B	(18 928)	13 744
SCCV Saint Martin 4	-	(19)
SCCV RSS RE Constructa Porte Marine	-	4 103
Sous-total	(14 181)	(17 666)

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
<b>Report sous-total</b>	(14 181)	(17 666)
SCCV Nanterre JJ Rousseau	(10 855)	10 242
SCCV Gagny General Leclerc	3 097	221
SCCV Annemass Ilot Bernard	-	310
SCCV Les Restanques	-	2
SCCV Pignonnet	562	68
SAS Fontenay 74 Pasteur	(12)	4
SAS Mantes Castor Saint Rock	783	9
SCCV Alfortville Baignade	10 895	1 592
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	573	1
SCCV Ilot AB	-	634
SCCV Sarcelles Lot 19	(1 509)	3 845
SCCV Montreuil 25 Parmentier	537	106
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	1 496	546
SCCV Evry Bois Sauvage 3	(1 050)	4 016
SNC Bagnolet Helvetius	924	58
SCCV 463 Valbonne	493	121
SCCV Onfroy	-	(4)
SCCV Ilot E	1 202	575
SCCV Bourget Jaures	2 677	319
SCCV 17 Allee Des Peupliers	(98)	98
SCCV 647 Granieres	-	(5)
SCCV Jules Renard	994	242
SCCV La Porte Bleue	977	1 742
SCCV Dijon Carriere Blanche 2	172	-
SCCV Ilot C	1 543	-
SCCV Ilot F	2 380	-
SCCV 26 Dezobry	808	-
SCCV 12 Bis Pebre	1 443	-
SCCV 470 Prado	1 659	-
SCCV Camp De La Lune	8	-
SCCV Monticelli	1 292	-
SCCV Chemin De Berre	739	-
SCCV Jean Rostand	17	-
<b>Total</b>	<b>7 565</b>	<b>7 078</b>

Remarque : les achats de terrains figurant au compte comptable 60100000 étaient classés au poste du compte de résultat consolidé "Achats de travaux" avec le compte comptable 60500000. Ce dernier figure désormais au poste "Charges externes" du compte de résultat consolidé.

	2020	2019
Production stockée	(81 720)	(45 869)
Achats consommés	89 285	52 947
	<b>7 565</b>	<b>7 078</b>

#### Note 4 - RÉSULTAT FINANCIER

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Dotations aux provisions pour perte latente de change (nettes de reprises) et résultat de change	70	(19)
Charges d'intérêts (nettes des produits d'intérêts)	(873)	(630)
Dividendes (Victoires Holding)	-	36
QP de résultats de sociétés de personnes (affectation par l'AG)	273	-
Total	(530)	(612)

#### Note 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Mises au rebus	(3)	(6)
Cession de comptes courants	-	61
Provision indemnité de départ	(487)	-
Plus-value sur cession de titres	400	-
Divers	(27)	(26)
Total	(118)	28

La plus-value sur cession de titres est liée à la cession de titres de la société SUROK qui porte un projet immobilier à Lyon.

## Note 6 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (960 K€) et la charge d'impôt théorique (estimée à 979 k€) se décompose de la manière suivante :

Poste en €	Montant	
Résultat consolidé		2 535 666
Impôt comptabilisé		960 021
Résultat avant impôt		3 495 687
Impôt théorique taux 28%		978 792
Ecart		- 18 771
Retraitements fiscaux	(917 485)	898 714
Incidence des écritures de consolidation	818 180	80 534
Neutralisation impact des MEE	(192 078)	272 612
Imputation de reports déficitaires	(899 507)	1 172 119
Déficits créés sur l'exercice	986 436	185 683
Activation de reports déficitaires	185 683	-
Preuve d'impôt	- 18 771	

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 2020 est de 174 K€.

## AUTRES INFORMATIONS

### Note 1 - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

Effectif global	2020	2019
Cadre	135	141
Non cadre	47	47
Total	181	188

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

Rémunérations versées aux administrateurs et à la direction en 2020 : 243 k€

### Note 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

Poste en K€	2020	2019
Ligne de crédit garantie par le nantissement de 2 324 titres Suede et l'hypothèque du bien bien immobilier, en faveur de la Socfim	3 006	15 000
Emprunt obligataire en faveur de Constructa SA (25 587 actions de CAM)	625	625
Comptes d'instruments financiers gagés auprès de Neufelize OBC	345	345
Total	3 976	15 970

## Note 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

### 1 - ENGAGEMENTS DONNÉS :

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	2020	2019
Cautionnement solidaire en faveur de CONSORTS BOURTAFI	-	654
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV Pignonnet en faveur de CONSORTS BORDANO	-	175
Cautionnement solidaire notarié pour le compte de SCCV Bourget Jaurès en faveur de BECM	5 000	-
Cautionnement solidaire sous seing privé pour le compte de SCCV Bourget Jaurès en faveur de BECM	2 867	-
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV Noisy le Grand Mederic en faveur de BECM	2 231	-
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV 12 Bis Pebre en faveur de TRE MDB III	310	310
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV 470 Prado en faveur de TRE ACQUISITION III	390	390
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV Monticelli en faveur de Banque Neufelize OBC	525	525
<b>Total</b>	<b>11 323</b>	<b>2 054</b>

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	2020	2019
Ligne de crédit Porte Marine 3 - 100 parts/100	3 600	3 600
Ligne de crédit Maurice Blanc 1 - 100 parts/100	-	2 100
Ligne de crédit Maurice Blanc 2 - 100 parts/100	-	500
Ligne de crédit Maurice Blanc 3 - 100 parts/100	700	700
Ligne de crédit Baume Loubière - 60 parts/100	9 300	-
Ligne de crédit Sainte Marthe Ilot D - 60 parts/100	3 000	3 000
Ligne de crédit Sainte Marthe Ilot C - 60 parts/100	2 000	-
Ligne de crédit Sarcelles Lot 16 - 100 parts/100	264	264
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 2&3 - 100 parts/100	-	2 500
Ligne de crédit Aulnay B - 100 parts/100	3 000	1 920
Ligne de crédit Nanterre JJ Rousseau - 100 parts/100	4 500	4 500
Ligne de crédit Annemass Ilot Bernard - 20 parts/100	2 000	-
Ligne de crédit Alfortville Baignade - 60 parts/100	4 000	4 000
Ligne de crédit Sarcelles Lot 19 - 100 parts/100	2 000	2 000
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 3 - 100 parts/100	1 200	1 200
Ligne de crédit Noisy le Grand Mederic - 49 parts/100	4 000	4 000
Prêt Socfim La Porte Bleue - 51 parts/100	25 000	-
Garantie sur prêt Saint Ouen Grand Angle	5 176	-
<b>Total</b>	<b>69 740</b>	<b>30 284</b>

## 2 - ENGAGEMENTS REÇUS :

Cautionnements reçus :

Poste en K€	2020	2019
Emprunts Socfim - garanti par la CEGI	4 000	4 000
Garantie Etat - PGE COVID	7 650	-
Bellechasse	7 650	-
Garantie financière gestion - GALIAN	80 600	52 640
Constructa Asset Management	80 480	52 400
Victoires Haussmann SGP	120	120
Constructa Private Services	-	120
Garantie financière transaction - GALIAN	360	600
Constructa Asset Management	120	120
Constructa Vente	120	120
Constructat Urban System	-	120
Constructa Private Services	-	120
Victoires Haussmann SGP	120	120
Garantie financière activité syndic - GALIAN	120	120
Constructa Asset Management	120	120
Total	92 730	57 360

### 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€	2020
Résultat net total des sociétés consolidées	2 536
Elimination des amortissements et provisions	138
Elimination de la variation des impôts différés	(140)
Elimination des plus ou moins values de cession	(396)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	(686)
<b>Total marge brute d'autofinancement</b>	<b>1 452</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence	65
Variation des stocks liée à l'activité	(24 049)
Variation des créances clients liées à l'activité	(44 769)
Variation des dettes fournisseurs liées à l'activité	69 958
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>2 658</b>
Acquisition d'immobilisations	(3 602)
Cession d'immobilisations	432
Incidence des variations de périmètre	(52)
<b>Total flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>(3 222)</b>
Dividendes versés par la société mère	0
Dividendes versés aux minoritaires	(25)
Augmentations (réductions) de capital	(0)
Emissions d'emprunts	12 134
Remboursements d'emprunts	(9 934)
Variation nette des concours bancaires	(14 760)
<b>Total flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>(12 585)</b>
Incidence de la variation des taux de change	0
Incidence des changements de principes comptables	(3)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(13 152)</b>
Trésorerie d'ouverture (intégrant le solde des comptes bancaires mandants à hauteur de 20 154 K€)	17 758
Trésorerie de clôture (intégrant le solde des comptes bancaires mandants à hauteur de 30 485 K€)	4 606

Les concours bancaires s'élèvent à 35 553 K€.

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

**RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT  
SOU MIS A L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE  
DU 26 MAI 2021**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020**

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 2020, 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 2020.

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

Notre Commissaire aux comptes, la société Mazars, représentée par Monsieur Cyril Gallard, , vous donne 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 2 721 005 euros contre 3 622 897 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 25 %.

Les produits d'exploitation s'élèvent à 2 726 314 euros contre 3 442 008 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 21 %.

Le montant total des charges d'exploitation représente 2 525 368 euros, contre 3 449 803 euros au titre de l'exercice précédent, soit une baisse de 27 %.

Les principales charges se répartissent ainsi qu'il suit :

<b>NATURE DES CHARGES</b>	<b>2 020</b>	<b>2 019</b>	<b>%</b>
Autres achats et charges externes	1 779 781	2 697 355	-34%
Impôts, taxes et versements assimilés	21 212	17 168	24%
Salaires et traitements	431 980	505 348	-15%
Charges sociales	186 279	210 732	-12%

L'effectif de notre Société est de 2 salariés.

La Société n'a pas supporté des dépenses de travail intérimaire au cours de cet exercice ni de l'exercice précédent.

Ainsi, après dotations aux amortissements sur immobilisations pour 64 euros, dotation sur provision pour 93 879 et prise en compte des autres charges pour 12 173 euros, le résultat d'exploitation est positif de 200 946 euros.

Après prise en compte du résultat financier, lequel se traduit par un bénéfice de 110 752 euros, et du résultat exceptionnel de 396 000 euros lié à la cession des titres de DANTON HOLDING, le résultat net de l'exercice se traduit par un bénéfice de 595 768 euros.

Il est précisé :

#### Actif du bilan

L'actif immobilisé net ressort à 17 254 734 euros, contre 13 963 348 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse de 24 %.

L'actif circulant net ressort à 23 978 890 euros, contre 21 998 114 euros au titre de l'exercice précédent, soit une hausse 9 %.

#### Passif du bilan

Les capitaux propres s'élèvent à 23 194 192 euros, contre 22 598 425 euros en 2019.

#### **4. Proposition d'affectation du résultat**

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2020, s'élevant à 595 768 euros, au crédit du compte « Report à nouveau ».

Après affectation, le compte « Report à nouveau » s'élèvera à un montant créditeur de 9 097 249 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
31/12/2019	NEANT	NEANT
31/12/2018	NEANT	NEANT
31/12/2017	1.000.000 €	1.000.000 €

**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 321651 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 D441-6 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 2020 sont précisées dans le tableau figurant en **Annexe 2** du présent rapport.

**8. Présentation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020 (Rapport sur la gestion du groupe)**

**8.1. Périmètre de consolidation**

Le périmètre de consolidation du groupe au 31 décembre 2020 figure en **Annexe 5** du présent rapport.

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

En Euros	31/12/2020	31/12/2019
Total bilan	309 687 913	230 999 085
Chiffre d'affaires	117 802 844	90 934 732
Résultat d'exploitation	3 485 385	489 815
Résultat net des sociétés consolidées	2 535 666	(660 655)
Quote part des minoritaires	205 958	(195 587)
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>2 329 708</b>	<b>(465 068)</b>

Le rapport d'activité sur les comptes consolidés du groupe Bellechasse, présentant les informations concernant les principales filiales du groupe, figure en **Annexe 4** du présent rapport.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020, faisant ressortir un résultat net part du Groupe bénéficiaire de 2 329 708 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

Cf. 22. Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice.

#### 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 n'a pas comptabilisé des investissements au cours de l'exercice.

#### 11. 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.

#### 12. 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.

#### 13. 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 2020 à 24 800 euros, soit un montant de 800 euros par administrateur pour chaque réunion du Conseil d'administration à laquelle il aura assisté.

#### 14. 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.

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

Néant.

##### b) Cessions de participations

Au cours de l'exercice écoulé, il y a eu la cession des titres Danton pour 397 k€.

##### c) Participations croisées

Néant.

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

La Société ne détient pas d'établissement secondaire.

#### 16. 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 2020, il n'y a pas de participation de salariés au capital de notre Société.

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

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

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

Néant.

#### **17. 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.

#### **18. 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

#### **19. Mandats de vos Commissaires aux comptes**

Les mandats de la société Mazars, Commissaire aux comptes titulaire et de Monsieur Daniel Dupuy, Commissaire aux comptes suppléant, étant arrivés à échéance au 31 décembre 2020, nous vous proposons de renouveler la société Mazars dans ses fonctions pour une nouvelle période de six exercices, soit pour la durée venant à expiration à l'issue de l'assemblée générale appelée à statuer en 2027 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

Nous vous proposons toutefois de ne pas renouveler le mandat du Commissaire aux comptes suppléant de la Société, Monsieur Daniel Dupuy, conformément aux dispositions de l'article L823-1 du Code de commerce.

#### **20. Contrôle des Commissaires aux comptes**

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

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

Aucun évènement n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

\* \* \*

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 2020.

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

---

**Le Président**  
Monsieur Jean Baptiste Pietri

## ANNEXE 1

### Rapport sur l'activité de l'exercice 2020

#### **Note annexe au rapport de gestion sur l'activité de l'exercice 2020**

#### **I – L'ACTIVITE**

Des opérations financières ont eu lieu sur l'année 2020.

Ainsi, suite à la Transmission Universelle de Patrimoine de Victoires Hausmann Management, la Société est devenue Associée unique de la société Victoires Hausmann SGP.

De même, la Société Bellechasse est devenue l'Associé unique de la société Promoreg Investissement.

Le chiffre d'affaires 2020 est en baisse de 24,89 % par rapport à 2019. 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>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Chiffre d'affaires	2 721	3 623	1 667

#### **Ventilation du chiffre d'affaires par année**

<i>En K€</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Prestations rendues aux filiales	789	1 079	922
Montage d'opérations	963	325	63
Refacturation de frais	969	2 219	682
<b>TOTAL</b>	<b>2 721</b>	<b>3 623</b>	<b>1 667</b>

#### **II – RESULTATS ET PERSPECTIVES**

##### **A/ RESULTAT DE L'EXERCICE**

Le résultat de Bellechasse s'élève à 596 K€ pour 2020, en baisse de 93 % par rapport à 2019.

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>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
* Résultat exploitation	201	-8	-297
* Remontée de marge	106	425	997
* Résultat financier	111	8 281	-253
* Résultat exceptionnel	396	56	28
* Participations aux bénéfices	0	0	0
* Impôts sociétés	-218	-255	-199
<b>BENEFICE NET</b>	<b>577</b>	<b>8 500</b>	<b>276</b>

## B/ PERSPECTIVES

L'exercice 2021, l'activité devrait se maintenir à un niveau équivalent à 2020.

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

Néant.

## IV – ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Néant

<sup>DS</sup>  
PJ

## ANNEXE 2

### Délais de paiement fournisseurs et clients

SAS BELLECHASSE

Exercice 2020

**Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au 1 de l'article D. 441-6)**

	FOURNISSEURS						CLIENTS					
	Article D. 441-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	TOTAL (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	TOTAL (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées						47						26
Montant total des factures TTC concernées (préciser : TTC)		58 363,25	201 907,20	446,02	993 291,38	1 254 007,85		75 254,81	191 190,25	-	1 006 993,72	1 273 438,78
Pourcentage du montant total des achats TTC de l'exercice (préciser : TTC)		2,53%	8,77%	0,02%	43,13%	54,46%						
Pourcentage du chiffre d'affaires TTC de l'exercice (préciser : TTC)								1,91%	4,86%	0,00%	25,58%	32,35%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser : TTC)												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)</b>												
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						b Délais contractuels : (préciser) 60 jours à partir de la date d'émission de la facture					

	FOURNISSEURS		CLIENTS	
	Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est non échu		Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est non échu	
Fournisseurs non échus: date de facture inférieure à 60 jours	366 467,92		X	
Fournisseurs - Retenue de Garantie	0,00		X	
Fournisseurs - Retenue diverses	0,00		X	
Fournisseur - Factures Non Parvenues	61 965,46		X	
Clients non échus			874 863,96	
Clients - Factures à établir			2 636 721,58	
Total poste bilan	1 682 441,23		4 785 024,32	
Contrôle	0,00		0,00	

DS  
PJ

### ANNEXE 3

#### Filiales et participations

Type	Société	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part de capital détenu (%)	Valeur comptable brute des titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus
A - Plus de 50%	CONSTRUCTA	1 540 000	7 313 892	99,97%	3 960 940	3 960 940
A - Plus de 50%	SUEDE	108 775	3 576 820	99,60%	2 693 625	2 693 625
A - Plus de 50%	PROMOREG INVESTS	-	-	0,00%	-	0
A - Plus de 50%	CŒUR MEDITERRANEE	200	0	99,00%	40 894	0
A - Plus de 50%	TOUR LA MARSEILLAISE	80 000	608 079	100,00%	107 996	107 996
A - Plus de 50%	SCCV SISLEY CHAGALL	200	0	99,00%	198	198
A - Plus de 50%	43, ALLEE DES PINS	200	1	60,00%	120	120
A - Plus de 50%	VILLA MARGARITA	200	0	99,00%	198	198
A - Plus de 50%	VERDUN	200	29 025	70,00%	140	140
A - Plus de 50%	CARRE DES ARTS	200	79 383	99,00%	198	198
A - Plus de 50%	BSA MDB	10 000	159 232	100,00%	10 000	10 000
A - Plus de 50%	PORTE MARINE 3	1 000	652 481	100,00%	1 000	1 000
A - Plus de 50%	MAURICE BLANC 1	200	105 506	99,00%	198	198
A - Plus de 50%	MAURICE BLANC 2	200	63 379	99,00%	198	198
A - Plus de 50%	MAURICE BLANC 3	200	4 454	99,00%	198	198
A - Plus de 50%	CHEMIN DE LA CHAINE	-	-	0,00%	-	0
A - Plus de 50%	EVRY BOIS SAUVAGE 1	200	25 149	99,00%	198	198
A - Plus de 50%	V.H. SGP	655 000	303 158	100,00%	805 000	805 000
A - Plus de 50%	VIP-H-001	470 100	184 758	100,00%	100	100
A - Plus de 50%	VIP-H-002	499 650	195 538	100,00%	100	100
A - Plus de 50%	VIP-H-003	1 000 100	636 571	100,00%	100	100
A - Plus de 50%	VIP-H-101	940 100	224 885	100,00%	100	100
A - Plus de 50%	V.H. MANAGEMENT	-	-	0,00%	-	0
	<b>Total A - Plus de 50%</b>	<b>5 306 725</b>	<b>9 340 717</b>		<b>7 621 502</b>	<b>7 580 607</b>

Type	Société	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote-part de capital détenu (%)	Valeur comptable brute des titres détenus	Valeur comptable nette des titres détenus
B - Participations	PERIER	200	0	20,00%	40	40
B - Participations	LES STRELISIAS	2 000	0	20,00%	400	400
B - Participations	VIRGINIA	200	0	30,00%	60	60
B - Participations	AIX BORD DU LAC-2	200	88	50,00%	100	100
B - Participations	SCCV ROUEN RIVE GAUCHE	200	0	15,00%	30	30
B - Participations	LABUIRE F13	200	82	20,00%	40	40
B - Participations	FONCIER PRO	37 000	162 882	35,00%	12 950	12950
B - Participations	MICHEL GACHET	200	0	20,00%	40	40
B - Participations	SCI PYTHEAS INVEST	50 000	-20 921	10,00%	5 000	5000
B - Participations	ANATOLE France	200	0	20,00%	40	40
B - Participations	AIX BORD DU LAC-3	200	5 127	50,00%	100	100
B - Participations	TERRES AUSTRALES	1 000	2 028 178	16,30%	163	163
B - Participations	NEDELEC 3	200	0	25,00%	50	50
B - Participations	SAINT MARTIN 3	200	74 873	50,00%	100	100
B - Participations	CORNICHE DU BOIS SACRE	10 000	38 058	49,00%	4 900	4900
B - Participations	LA BARQUIERE	200	1 009	30,00%	60	60
B - Participations	ILOT 3 VL	200	0	49,00%	98	98
B - Participations	LIBRILLA	1 000	7 604	30,00%	300	300
B - Participations	L'AMARRAGE	1 000	182 582	40,00%	400	0
B - Participations	LES TERTRES	10 000	576 040	28,00%	2 800	0
B - Participations	AIX BORD DU LAC 4	200	357 096	50,00%	100	100
B - Participations	LMVB 3	1 000	492 654	50,00%	500	0
B - Participations	ANR FINANCIAL SERVICES	1 000	132 048	40,00%	400	400
B - Participations	AIX BORD DU LAC 5	200	655	1,00%	2	2
B - Participations	RSS RE CTA PTE MARINE	2 000	104 641	50,00%	1 000	1000
	<b>Total B - Participations</b>	<b>116 800</b>	<b>1 185 871</b>		<b>29 673</b>	<b>25 973</b>
<b>Total général</b>		<b>5 425 525</b>	<b>10 536 588</b>		<b>7 651 175</b>	<b>7 606 580</b>

Type	Société	Prêts et avances accordés	Cautions et avals donnés	CA net du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
A - Plus de 50%	CONSTRUCTA	5 881 182	7 121 361	8 672 217	6 188	0
A - Plus de 50%	SUEDE	2 747 155	0	16 066 879	3 446 781	0
A - Plus de 50%	CŒUR MEDITERRANEE	579	0	0	0	0
A - Plus de 50%	TOUR LA MARSEILLAISE	0	0	-21 319	242 633	0
A - Plus de 50%	SCCV SISLEY CHAGALL	0	0	0	0	0
A - Plus de 50%	43, ALLEE DES PINS	0	0	0	-	0
A - Plus de 50%	VILLA MARGARITA	0	0	0	0	0
A - Plus de 50%	VERDUN	49 618	0	0	29 025	0
A - Plus de 50%	CARRE DES ARTS	71 775	0	364 167	79 383	0
A - Plus de 50%	BSA MDB	709 000	0	165 000	109 608	0
A - Plus de 50%	PORTE MARINE 3	1 600 805	2 200 000	11 561 130	194 654	0
A - Plus de 50%	MAURICE BLANC 1	168 924	0	1 293 779	105 506	0
A - Plus de 50%	MAURICE BLANC 2	13 645	0	476 667	63 379	0
A - Plus de 50%	MAURICE BLANC 3	256 114	0	3 309 810	4 454	0
A - Plus de 50%	EVRY BOIS SAUVAGE 1	0	0	0	25 149	0
A - Plus de 50%	V.H. SGP	75 507	0	986 030	402 364	0
A - Plus de 50%	VIP-H-001	0	0	0	124 916	0
A - Plus de 50%	VIP-H-002	0	0	0	133 635	0
A - Plus de 50%	VIP-H-003	0	0	0	15 849	0
A - Plus de 50%	VIP-H-101	0	0	0	180 927	0
	<b>Total A - Plus de 50%</b>	<b>11 574 303</b>	<b>9 321 361</b>	<b>42 874 360</b>	<b>2 719 821</b>	<b>-</b>

Type	Société	Prêts et avances accordés	Cautions et avals donnés	CA net du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés
B - Participations	PERIER	0	0	0	0	0
B - Participations	LES STRELISIAS	0	0	0	0	0
B - Participations	VIRGINIA	62 132	0	0	0	0
B - Participations	AIX BORD DU LAC-2	6 429	0	0	- 88	0
B - Participations	SCCV ROUEN RIVE GAUCHE	9 929	0	0	0	0
B - Participations	LABUIRE F13	522	0	0	- 82	0
B - Participations	FONCIER PRO	0	0	0	9 846	0
B - Participations	MICHEL GACHET	380	0	0	0	0
B - Participations	SCI PYTHEAS INVEST	1 961	0	0	-20 921	0
B - Participations	ANATOLE France	9 753	0	0	0	0
B - Participations	AIX BORD DU LAC-3	4 016	0	0	- 4 927	0
B - Participations	TERRES AUSTRALES	0	0	0	761 749	0
B - Participations	NEDELEC 3	0	0	0	0	0
B - Participations	SAINT MARTIN 3	0	0	41 667	75 073	0
B - Participations	CORNICHE DU BOIS SACRE	169 871	604695	0	- 4 827	0
B - Participations	LA BARQUIERE	8 113	0	0	- 1 009	0
B - Participations	ILOT 3 VL	16 199	0	0	0	0
B - Participations	LIBRILLA	23 472	0	0	- 7 604	0
B - Participations	L'AMARRAGE	0	0	333 333	40 170	0
B - Participations	LES TERTRES	135 574	0	0	- 1 555	0
B - Participations	AIX BORD DU LAC 4	0	0	0	- 357 096	0
B - Participations	LMVB 3	261 613	0	0	- 6 094	0
B - Participations	ANR FINANCIAL SERVICES	24 000	0	0	- 5 655	0
B - Participations	AIX BORD DU LAC 5	653	0	0	- 655	0
B - Participations	RSS RE CTA PTE MARINE	432 237	0	0	104 641	0
	<b>Total B - Participations</b>	<b>1 166 855</b>	<b>604 695</b>	<b>375 000</b>	<b>580 967</b>	<b>0</b>
<b>Total général</b>		<b>12 741 158</b>	<b>9 926 056</b>	<b>43 249 360</b>	<b>3 300 788</b>	<b>0</b>

## ANNEXE 4

### Rapport d'activité du groupe

Conformément à l'article L233-26 du code de commerce, le Conseil d'Administration de la société BELLECHASSE SAS a établi le présent rapport sur la gestion du groupe consolidé pour l'exercice 2020

#### I. L'ACTIVITE

Les comptes consolidés du groupe Bellechasse ont été établis selon les mêmes règles et méthodes que celles de l'exercice précédent, à l'exception de la comptabilisation des marges des programmes de promotion.

Depuis 2020 la comptabilisation des marges de programmes de promotion est effectuée à l'avancement sur l'ensemble des opérations de promotion immobilières.

Le résultat d'exploitation consolidé du Groupe Bellechasse s'établit à un résultat de 3 485 K€ au 31/12/2020 contre 490 K€ l'année précédente.

Le résultat net est quant à lui de 2 330 K€ pour un résultat de -465 k€ pour l'année précédente. Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe Bellechasse s'élève à 117,8 M€ au 31/12/2020 contre 90,9 M€ en 2019.

#### **Chiffre d'affaires par année**

En K€	2020	2019	2018
Commercialisation	5 563	2 093	3 530
Promotion (honoraires)	6 187	8 316	6 215
Asset Management et études	14 558	14 936	9 918
Constructa Urban Systems		1 586	5 992
Constructa Private Services		1 153	950
Activité de Construction Vente	84 116	56 695	223 867
Gestion de Portefeuille	985	3 272	2 342
Divers (dont refacturation de frais)	2 234	2 654	1 226
Suède	4 159	232	534
<b>TOTAL</b>	<b>117 803</b>	<b>90 935</b>	<b>254 574</b>

## II. LES RESULTATS PAR FILIALE

### CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT

#### I – L'ACTIVITE

La Société Constructa Private Services, société par actions simplifiée au capital de 40.000 euros, dont le siège social est sis 134, boulevard Haussmann, 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 533 168 795 a réalisé une fusion avec la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT au 31 Octobre 2020.

La Société Mulsanne SAS, société par actions simplifiée au capital de 1.000 euros, dont le siège social est sis 134, boulevard Haussmann, 75008 Paris, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 835 074 089 a réalisé une transmission universelle de son patrimoine à la société CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT au 31 Octobre 2020.

Au 31/12/2020, Constructa Asset Management a accompagné ses clients tout au long de cette année 2020 en continuant à intervenir dans la mesure du possible et en essayant de limiter au maximum l'impact de la crise sur les actifs de ses clients.

Par ailleurs, Constructa Asset Management a accompagné ses clients sur plusieurs transactions immobilières. Constructa Asset Management a poursuivi le développement de la zone d'activité des docks en commercialisant de nombreux lots en location.

Constructa Asset Management a poursuivi son développement en enregistrant de nouveaux mandats et de nouveaux actifs lui permettant de maintenir une activité quasiment équivalente à 2019 et atteindre ses objectifs 2020.

La valeur globale des actifs sous gestions est supérieure à 12milliards d'euros.

#### Chiffre d'affaires par année

(en milliers d'euros)	2020	2019	2018
Chiffre d'affaires	14 565	14 985	10 073

#### Chiffre d'affaires par activité hors refacturation

	2020 K€	%	2019 K€	%
* Asset Management	4 179	29%	4 411	30%
* Property Management	8 409	58%	8 676	58%
* Transactions Immobilières	1 963	13%	1 835	12%
* Total	14 551	100%	14 922	100%

## II – RESULTATS ET PERSPECTIVES

#### Résultats par année

(en milliers d'euros)	2020	2019	2018
* Résultat exploitation	249	226	-2 019
* Résultat financier	2	24	0
* Résultat exceptionnel	-13	13	-31
* Impôts sociétés	-66	-71	591
BENEFICE NET	172	193	-1 459

## A/ RESULTAT DE L'EXERCICE

### Evénements marquants 2020 :

Poursuite de la réorganisation de la filiale.

Investissement sur les systèmes d'information.

Renouvellement des mandats avec les fonds NBIM

## B/ PERSPECTIVES

(en milliers d'euros)	2021	%
* Asset Management	3 990	27%
* Property Management	8 543	58%
* Transactions Immobilières	2 150	15%
<b>TOTAL</b>	<b>14 684</b>	<b>100%</b>

## PRINCIPAUX OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT

Créer des synergies avec les différentes filiales du groupe.

Maintenir un chiffre d'affaires au même niveau qu'en 2019 et 2020.

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

Aucun évènement important n'est survenu à la clôture de l'exercice.

## IV – ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Néant.

## CONSTRUCTA PROMOTION

### I - L'ACTIVITE

Constructa Promotion compte sur l'année 2020, 4 mises en chantier (Saint Ouen, ilot AB, la Porte Bleue, Baume Loubière) pour un total de 653 logements.

### Chiffre d'affaires par année

(en milliers d'euros)	2020	2019	2018
Chiffre d'affaires	6 491	9 304	7 257

### Répartition du chiffre d'affaires par région

	2020	2019	2018
* Région Parisienne	46%	37%	44%
* Bouche du Rhône/Var	25%	55%	42%
* Alpes Maritimes	19%	0%	3%
* Région Lyonnaise	9%	8%	11%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### Livraison de logements (en nombre de lots)

	2020	2019	2018	2017
* Région Parisienne	284	76	72	75
* Bouche du Rhône/Var	81	162	185	276

* Alpes Maritimes		169	75
* Région Lyonnaise/Aix Les Bains	39	58	
<b>TOTAL</b>	<b>365</b>	<b>277</b>	<b>484</b>

## II – RESULTATS ET PERSPECTIVES

### A/ RESULTAT DE L'EXERCICE

#### Résultats par année

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
* Résultat exploitation	-2168	-68	-394
* Remontée de marge	27	12	6
* Résultat financier	-146	-154	-190
* Résultat exceptionnel	-488	0	-348
* Participations aux bénéficiaires	0	0	0
* Impôts sociétés	785	65	244
<b>BENEFICE NET</b>	<b>-1 989</b>	<b>-145</b>	<b>-680</b>

#### Faits marquants de l'exercice :

2020 a été l'année de la disparition de notre Président Marc Piétri, et celle de la crise sanitaire qui nous a conduit à avoir recours au chômage partiel, et à ré organiser nos modes de fonctionnements en intégrant du télétravail et des groupes alternés.

Cette année, nous avons par ailleurs renouvelé notre contrat d'Assistante à maîtrise d'ouvrage sur l'opération du Carlton à Cannes pour une durée de 2ans et nous avons obtenu un Prêt Garantie Etat.

Le groupe s'est doté d'un outil de digitalisation des achats qui a été déployé en 2020.

### B/ BILAN & PERSPECTIVES

Notre activité reste soutenue dans un contexte instable et nous constatons des aléas sur nos opérations en montage qui peuvent entraîner des décalages (rallongements des délais d'instructions des permis, recours sur plusieurs opérations etc)

Le secteur du logement est relativement résilient compte tenu du contexte actuel et nos rythmes de réservations comme celui des travaux devraient rester stables.

Toutefois un ralentissement dans le montage des prêts de nos acquéreurs et un taux de désistements accru est à prévoir sur 2021 ainsi qu'un risque sur la commercialisation de nos commerces.

#### Chiffre d'affaires prévisionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2021</b>	<b>%</b>
* Région Parisienne	3 550	39%
* Bouche du Rhône/Var	3 364	37%
* Alpes Maritimes	1 083	12%
* Région Lyonnaise	1 152	13%
<b>TOTAL</b>	<b>9 149</b>	<b>100%</b>

## III – ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Néant.

## CONSTRUCTA VENTE

### I - L'ACTIVITE

Dans un contexte sanitaire compliqué qui a entraîné des retards deancements d'opérations et malgré le décès de Marc Piétri sur l'année 2020, la filiale a su retrouver un volume d'activité conforme aux années 2016 et 2017 avec un résultat à l'équilibre.

#### Chiffre d'affaires par année

(en milliers d'euros)	2020	2019	2018
Chiffre d'affaires	5 565	2 122	3 663

#### Répartition de l'activité par secteur géographique

	2020	2019	2018	2017
* Région Parisienne	56%	33%	27%	14%
* Bouche du Rhône/Var	42%	63%	42%	34%
* Alpes Maritimes	0%	1%	7%	16%
* Région Lyonnaise	-1%	0%	19%	11%
* Autres	3%	3%	5%	25%
TOTAL	100%	100%	100%	100%

#### Nombre de logements actés par année

	2020 Nb lots	Volume CA TTC M€	2019 Nb lots	Volume CA TTC M€	2018 Nb lots	Volume CA TTC M€
* Région Parisienne	199	92	66	19	84	26
* Bouche du Rhône/Var	212	46	192	38	133	31
* Alpes Maritimes	0	0	1	0	15	4
* Région Lyonnaise	0	0	4	1	73	24
TOTAL	411	138	263	59	305	85

#### Faits marquants de l'exercice :

Le contexte de crise sanitaire a impacté les méthodes de ventes d'appartements et le digital continue de gagner du terrain notamment sur la partie recrutement des contacts ce qui nous a obligé à nous adapter.

Nous avons constaté que la fragilité et l'instabilité de certains ménages ont conduit à des annulations plus fréquentes et des obtentions de crédits plus longues qu'auparavant.

Sur la partie Système d'informations, nous avons mis en place un outil de digitalisation des factures utilisé par toutes les filiales métiers.

## II- RESULTATS ET PERSPECTIVES

### A/ RESULTATS PAR ANNEE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
* Résultat exploitation	39	-2 118	-1 069
* Résultat financier	-32	-26	-60
* Résultat exceptionnel	-10	-5	2 488
* Impôts sociétés	0	601	237
<b>BENEFICE NET</b>	<b>-3</b>	<b>-1 548</b>	<b>1 596</b>

### B/ PERSPECTIVES

#### Chiffre d'affaires net prévisionnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2021</b>	<b>%</b>
* Région Parisienne	2 761	60%
* Bouches du Rhône/Var	1 705	37%
* Alpes Maritimes	0	0%
* Région Lyonnaise	580	13%
<b>TOTAL</b>	<b>5 046</b>	<b>110%</b>

L'incertitude économique et sanitaire demeure, toutefois l'activité 2021 de Constructa Vente repose en grande partie sur des mandats signés et d'opérations lancées, seule une partie développement et certains décalages deancements seront à surveiller pour arriver à notre chiffre d'affaires cible.

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

Le groupe a marqué sa volonté de revenir aux origines de Constructa qui était à la base une centrale de vente. Désormais nous utiliserons la marque « 1964 » pour commercialiser et proposer de nouveaux services.

### IV – ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Néant.

**SAS SUEDE**

#### I - L'ACTIVITE

L'exercice 2020 a été marquée par la cession de la charge foncière du projet LA PORTE BLEUE à la SCCV La Porte Bleue pour le développement de l'opération. L'ensemble des frais avancés pour le compte du projet ont été refacturés à la SCCV.

Les parkings dédiés aux logements seront actés à la livraison du projet LA PORTE BLEUE

#### Chiffre d'affaires par année

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Chiffre d'affaires	16 067	324	444

### Valeur des stocks par année

(en milliers d'euros)	2020	2019	2018
En cours de production	12 187	22 381	22 328

## II – RESULTATS ET PERSPECTIVES

### A/ RESULTAT DE L'EXERCICE

#### Résultats par année

(en milliers d'euros)	2020	2019	2018
Résultat net après impôts	3447	37	252

#### Décomposition du résultat par année

(en milliers d'euros)	2020	2019	2018
* Chiffre d'affaires net	16 067	324	444
* production stockée	-10 854		
* Achats travaux	-661	-301	
* Variation de stock	661	53	
* Frais divers	-204		-58
* Impôts divers	-76	-8	0
* Résultat financier	-26	-17	-8
* Impôts sociétés	-1 460	-14	-126
<b>BENEFICE NET</b>	<b>3 447</b>	<b>37</b>	<b>252</b>

### B/ PERSPECTIVES

- Redémarrage des études du projet H99
- Cession du terrain et des études du projet H99 à une SCCV dédiée au développement de l'opération
- Cession des parkings aux acquéreurs des logements

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

En ce début d'année 2021, la principale information à prendre en compte est la continuité de la crise sanitaire ayant débuté en 2020 et le nouveau confinement mis en place en mars 2021 qui ralentit l'activité de la Société

## IV – ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Néant.

**I - L'ACTIVITE**

La société a apuré une partie de ses comptes en 2020.

La SAS Tour La Marseillaise a vendue à la SCI Tour LM les volumes 3 et 4 de la Tour La Marseillaise le 23 décembre 2014. et la réception a eu lieu avec des réserves.

En date du 31 Juillet 2019, la SCI Tour LM a assignée en référé Expertise la SAS Tour La Marseillaise aux fins de nous voir condamné à lever les réserves.

Le Tribunal a rendu une ordonnance le 15 mai 2020 en déclarant irrecevable la demande de la SCI la Tour LM qui a fait appel de ladite Ordonnance.

**Chiffre d'affaires par année**

en K€	2020	2019	2018
Chiffre d'affaires	-21	55	194 796

**Valeur des stocks par année**

en K€	2020	2019	2018
En cours de production	0	0	0

**II – RESULTATS ET PERSPECTIVES**

**A/ RESULTAT DE L'EXERCICE**

**Résultats par année**

en K€	2020	2019	2018
Résultat net après impôts	243	79	8 686

**Décomposition du résultat par année**

En K€	2020	2019	2018
* Produits d'exploitation	-21	55	13 582
* Variation stock/Production stockée/Achats	385		32 473
* Autres achats et charges externes	-35	0	-33 200
* Résultat financier	9	55	17
* Impôts sociétés	-94	-31	-4 187
<b>BENEFICE NET</b>	<b>243</b>	<b>79</b>	<b>8 686</b>

**B/ PERSPECTIVES**

La société finira d'apurer ses comptes en 2021.

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

Par Jugement rendu le 21 janvier 2021, la Cour d'Appel d'Aix en Provence a infirmé l'ordonnance précitée et a ordonné l'Expertise en nommant un Expert.

#### IV – ACTIVITE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT

Néant

### VICTOIRE HAUSSMANN SGP

Au cours de l'exercice écoulé, Victoires Haussmann SGP a poursuivi la gestion et le développement des fonds existants.

Au 31 décembre 2020, son encours sous gestion s'élevait à 587 millions d'euros.

#### Chiffre d'affaires par année

(En milliers d'euros)	2020	2019	2018
Chiffre d'affaires	986	3 272	2 356

#### Résultat par année

(En milliers d'euros)	2020	2019	2018
* Résultat exploitation	(349)	313	83
* Résultat financier	(54)	2	-1
* Résultat exceptionnel	Nul	0	-50
* Impôts sociétés	1	-1	0
PERTE NET	(402)	314	32

## ANNEXE 5

### Périmètre de consolidation

	Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète
001003	CONSTRUCTA	99,97%	99,97%	IG	347 461 246 00071	134 boulevard Haussmann
001004	CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT	99,97%	100,00%	IG	424 387 223 00011	134 boulevard Haussmann
001005	CONSTRUCTA VENTE	99,97%	100,00%	IG	065 805 822 00270	134 boulevard Haussmann
001006	CONSTRUCTA PROMOTION	99,97%	100,00%	IG	432 863 728 00056	134 boulevard Haussmann
001007	CONSTRUCTA SUISSE	99,97%	100,00%	IG	999 999 999 99999	3 Rue du Conseil Général
001008	FINIMMO	99,97%	100,00%	IG	323 980 987 00040	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001012	MSC HOLDING	99,97%	100,00%	IG	413 630 062 00029	134 boulevard Haussmann
001021	SUEDE SAS	99,60%	99,60%	IG	422 330 563 00038	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001039	COEUR MEDITERRANEE	100,00%	100,00%	IG	485 100 382 00038	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001046	AIX BORD DU LAC-2	50,00%	50,00%	IP	518 135 603 00026	49 cours Vitton
001049	TOUR LA MARSEILLAISE	100,00%	100,00%	IG	423 631 209 00032	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001070	SISLEY CHAGALL	100,00%	100,00%	IG	523 823 862 00017	134 boulevard Haussmann
001083	AIX-BORD DU LAC- 3	50,00%	50,00%	IP	538 000 167 00022	49 cours Vitton
001088	SAINT MARTIN 3	50,00%	50,00%	IP	540 065 927 00027	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001093	43, ALLÉE DES PINS	60,00%	60,00%	IG	788 551 315 00021	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001094	CARRIÈRE SAINT LOUIS	99,97%	100,00%	IG	789 847 209 00010	134 boulevard Haussmann
001099	VILLA MARGARITA	100,00%	100,00%	IG	792 535 122 00024	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001102	VERDUN	70,00%	70,00%	IG	792 895 740 00027	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001103	LE CARRÉ DES ARTS	100,00%	100,00%	IG	793 719 501 00025	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001106	BSA MDB	100,00%	100,00%	IG	794 371 344 00019	134 boulevard Haussmann
001116	SARCELLES SABLONS	99,97%	100,00%	IG	798 303 178 00015	134 boulevard Haussmann
001124	LES TERTRES	99,98%	100,00%	IG	499 529 196 00028	134 boulevard Haussmann
001125	PORTE MARINE 3	100,00%	100,00%	IG	801 309 873 00025	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001126	MAURICE BLANC 1	100,00%	100,00%	IG	801 261 785 00027	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001127	MAURICE BLANC 2	100,00%	100,00%	IG	801 261 876 00024	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001128	MAURICE BLANC 3	100,00%	100,00%	IG	801 243 627 00024	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001130	AIX BORD DU LAC 4	50,00%	50,00%	IG	805 377 686	49 cours Vitton

					00011	
001131	EVRY BOIS SAUVAGE 1	100,00%	100,00%	IG	808 484 174 00012	134 boulevard Haussmann
001132	LMVB 3	50,00%	50,00%	IG	538 275 694 00023	134 boulevard Haussmann
001135	164 CAMOINS	59,98%	60,00%	IG	809 483 605 00022	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001139	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	100,00%	100,00%	IG	812 965 168 00014	134 boulevard Haussmann
001143	23 JEAN ROSE	99,97%	100,00%	IG	480 763 275 00033	134 boulevard Haussmann
001146	ILOT I1 SEXTIUS MIRABEAU	99,97%	100,00%	IG	490 474 111 00039	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001147	BERNARD DUBOIS	99,97%	100,00%	IG	485 099 550 00033	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001148	GRAND RADE	69,98%	70,00%	IG	481 539 336 00034	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001149	MS ESPACE NEDELEC	69,98%	70,00%	IG	488 235 078 00034	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001152	15 RUE CRISTOFOL	99,97%	100,00%	IG	494 215 080 00032	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001154	LABUIRE C11	84,97%	85,00%	IG	490 558 566 00033	49 cours Vitton
001156	SNC BAUME LOUBIERE	59,98%	60,00%	IG	819 257 189 00020	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001157	Aix Bord du lac 1	49,99%	50,00%	IP	492 579 255 00034	34-40 rue Henri Régnauld
001159	BRON PARILLY UC7	99,97%	100,00%	IG	819 439 910 00012	49 cours Vitton
001161	SAINTE MARTHE ILOT D	59,98%	60,00%	IG	821 149 267 00022	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001162	SAINTE MARTHE ILOT C	59,98%	60,00%	IG	821 149 218 00025	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001163	SARCELLES LOT 16	99,97%	100,00%	IG	820 774 537 00014	134 boulevard Haussmann
001164	EVRY BOIS SAUVAGE 2&3	99,97%	100,00%	IG	823 946 488 00017	134 boulevard Haussmann
001165	AIX BORD DU LAC 5	99,97%	100,00%	IG	823 885 876 00016	49 cours Vitton
001166	ILOT B5	99,97%	100,00%	IG	824 266 134 00025	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001167	AULNAY B	99,97%	100,00%	IG	822 344 198 00012	134 boulevard Haussmann
001169	RSS RE CONSTRUCTA Porte Marine	50,00%	50,00%	IP	812 944 304 00011	42 avenue Georges V
001173	NANTERRE JJ ROUSSEAU	79,98%	80,00%	IG	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann
001174	GAGNY GENERAL LECLERC	99,97%	100,00%	IG	829 375 161 00017	134 boulevard Haussmann
001177	PIGONNET	99,97%	100,00%	IG	832 288 567 00023	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001179	MANTES CASTOR SAINT ROCK	99,97%	100,00%	IG	833 950 025 00019	134 boulevard Haussmann
001180	ALFORTVILLE BAIGNADE	59,98%	60,00%	IG	833 740 681 00014	134 boulevard Haussmann
001181	DIJON CARRIERE BLANCHE 1	99,97%	100,00%	IG	833 196 470 00011	49 cours Vitton
001183	SARCELLES LOT 19	59,98%	60,00%	IG	833 736 762 00018	134 boulevard Haussmann
001185	MONTREUIL 25 PARMENTIER	54,98%	55,00%	IG	843 093 204 00017	134 boulevard Haussmann
001186	DIJON ARSENAL CENTRE 5	99,97%	100,00%	IG	841 424 419 00015	49 cours Vitton
001187	EVRY BOIS SAUVAGE 3	59,98%	60,00%	IG	841 613 995 00015	134 boulevard Haussmann

001188	BAGNOLET HELVETIUS	99,97%	100,00%	IG	841 688 633 00012	134 boulevard Haussmann
001191	463 VALBONNE	99,97%	100,00%	IG	843 230 962 00014	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001193	ILOT E	99,97%	100,00%	IG	843 234 493 00016	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001194	BOURGET JAURES	59,98%	60,00%	IG	844 409 631 00018	134 boulevard Haussmann
001198	JULES RENARD	99,97%	100,00%	IG	432 863 728 00056	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001199	LA PORTE BLEUE	50,98%	51,00%	IG	849 167 655 00018	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001200	DIJON CARRIERE BLANCHE 2	99,97%	100,00%	IG	850 822 669 00014	49 cours Vitton
001204	ILOT C	99,97%	100,00%	IG	851 822 478 00018	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001205	ILOT F	99,97%	100,00%	IG	851 822 494 00015	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001206	26 DEZOBRY	99,97%	100,00%	IG	851 739 763 00015	134 boulevard Haussmann
001207	12 BIS PEBRE	99,97%	100,00%	IG	851 959 296 00019	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001208	470 PRADO	99,97%	100,00%	IG	851 918 714 00011	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001209	CAMP DE LA LUNE	99,97%	100,00%	IG	851 936 930 00011	134 boulevard Haussmann
001210	MONTICELLI	99,97%	100,00%	IG	853 458 990 00019	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001211	CHEMIN DE BERRE	99,97%	100,00%	IG	878 343 789 00011	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001212	JEAN ROSTAND	99,97%	100,00%	IG	878 357 151 00017	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001215	VALLON REGNY BE5	99,97%	100,00%	IG	883 799 140 00016	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001216	MESNIL DEVAUX	99,97%	100,00%	IG	883 505 265 00016	134 boulevard Haussmann
001217	BOURGET 2	99,97%	100,00%	IG	887 832 293 00013	134 boulevard Haussmann
001218	PARIS 19	99,97%	100,00%	IG	889 462 040 00011	134 boulevard Haussmann
001015	PERIER	20,00%	20,00%	MEE	418 482 543 00018	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001016	LES STRELISIAS	20,00%	20,00%	MEE	418 997 888 00031	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001040	VIRGINIA	30,00%	30,00%	MEE	493 448 922 00028	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001069	LABUIRE F13	28,00%	20,00%	MEE	523 604 494 00022	49 cours Vitton
001073	FONCIER PRO	35,00%	35,00%	MEE	504 381 088 00021	134 boulevard Haussmann
001074	MICHEL GACHET	28,00%	20,00%	MEE	531 851 814 00024	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001080	ANATOLE FRANCE	28,00%	20,00%	MEE	538 084 609 00030	49 cours Vitton
001084	TERRES AUSTRALES	16,30%	16,30%	MEE	537 934 416 00018	Place Estrangin Pastré
001087	NEDELEC 3	51,25%	25,00%	MEE	749 943 999 00021	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001089	CORNICHE DU BOIS SACRÉ	49,00%	49,00%	MEE	539 987 420 00020	59 rue Yves KERMEN
001095	LA BARQUIÈRE	30,00%	30,00%	MEE	790 572 002 00034	7 rue du Devoir
001117	ILOT 3 VL	49,00%	49,00%	MEE	799 476 650 00020	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc
001118	LIBRILLA	30,00%	30,00%	MEE	799 426 499 00023	59 rue Yves KERMEN

001119	L'AMARRAGE 2013	40,00%	40,00%	MEE	799 401 302 00010	6 rue de Penthièvre
001133	ANR FINANCIAL SERVICE	40,00%	40,00%	MEE	797 701 687 00023	134 boulevard Haussmann
001141	LA CRIQUE	19,99%	20,00%	MEE	817 735 467 00026	7 rue du Devoir
001158	LOU PISTOU	48,99%	49,00%	MEE	819 144 361 00014	22 rue Joseph Clerissy
001175	ANNEMASS ILOT BERNARD	19,99%	20,00%	MEE	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann
001182	ILOT AB	19,99%	20,00%	MEE	833 647 357 00023	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc
001197	NOISY LE GRAND MEDERIC	48,99%	49,00%	MEE	843 224 759 00012	6 avenue Jules Cantini
001213	LGM MADRAGUE	19,99%	20,00%	MEE	880 033 493 00011	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arcenc
001214	SAINT OUEN GRAND ANGLE	39,99%	40,00%	MEE	881 012 645 00019	61 avenue Jules Quentin



300 avenue du Prado  
13008 Marseille

## **BELLECHASSE S.A.S.**

# **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2020

### **MAZARS**

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

Siège social : 61, rue Henri Regnault - 92400 Courbevoie

Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

## **BELLECHASSE**

Société par actions simplifiée au capital de 3 697 500 euros

Siège social : 134 Boulevard Haussmann, 75008 Paris

RCS Paris B 332 235 423

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société BELLECHASSE,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société BELLECHASSE relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

#### **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans

le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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.

#### 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 2020 un montant net total de 130,6 millions d'euros, soit 42% 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 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 75.8 millions d'euros au 31 décembre 2020, représentant 24% 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.

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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations 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 du commissaire 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, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre

des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclue à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Marseille, le 10 mai 2021

Cyril Gallard

## A - ETAT DE SYNTHÈSE

### BILAN ACTIF

	Exercice 2020.12			Exercice 2019.12
	Valeurs brutes	Amort. prov.	Valeurs nettes	Valeurs nettes
Capital souscrit non appelé	0		0	
Ecart d'acquisition	666 550	-432 050	234 500	262 100
Immobilisations incorporelles	2 320 450	-2 137 459	182 991	270 540
Immobilisations corporelles	3 175 933	-2 261 600	914 333	1 077 144
Immobilisations financières	1 311 199	0	1 311 199	1 591 197
Titres mis en équivalence	1 047 535		1 047 535	362 252
<b>Total Actif Immobilisé</b>	<b>8 521 667</b>	<b>-4 831 109</b>	<b>3 690 558</b>	<b>3 563 233</b>
Stocks et en-cours	133 443 574	-2 797 190	130 646 384	109 473 012
Clients et comptes rattachés	86 177 930	-197 945	85 979 985	44 326 676
Autres créances et comptes de régularisation	49 211 231	0	49 211 231	43 642 199
Valeurs mobilières de placement	0	0	0	0
Disponibilités	40 159 755		40 159 755	29 993 965
<b>Total Actif</b>	<b>317 514 157</b>	<b>-7 826 244</b>	<b>309 687 913</b>	<b>230 999 085</b>

## BILAN PASSIF

	<b>Clôture</b>	<b>Ouverture</b>
Capital	3 697 500	3 697 500
Primes liées au capital	3 811	3 811
Ecart de réévaluation	0	
Réserves	12 164 056	12 662 038
Réserves de conversion groupe	11 060	10 269
Résultat de l'exercice	2 329 708	-465 068
Autres		
<b>Total Capitaux Propres</b>	<b>18 206 135</b>	<b>15 908 550</b>
Intérêts hors groupe	-156 713	-432 515
Autres fonds propres	0	0
Provisions	1 008 816	1 175 734
Emprunts et dettes financières	58 589 953	52 743 290
Fournisseurs et comptes rattachés	79 196 625	50 524 521
Autres dettes et comptes de régularisation	152 843 097	111 079 505
<b>Total Passif</b>	<b>309 687 913</b>	<b>230 999 085</b>

## COMPTE DE RESULTAT

	<b>Exercice 2020.12</b>	<b>Exercice 2019.12</b>
Chiffre d'affaires	117 802 844	90 934 732
Autres produits d'exploitation	-81 910 649	-45 523 318
Achats consommés	89 284 792	52 947 264
Charges de personnel	-18 650 410	-18 440 721
Charges externes	-101 550 571	-77 402 522
Autres charges d'exploitation	-148 860	-31 936
Impôts et taxes	-1 064 027	-1 062 076
Variations nettes des amortissements et des dépréciations	-277 734	-931 608
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3 485 385</b>	<b>489 815</b>
Charges et produits financiers	-530 277	-611 905
<b>Résultat courant des sociétés intégrées</b>	<b>2 955 107</b>	<b>-122 090</b>
Charges et produits exceptionnels	-117 818	28 161
Impôt sur les bénéfices	-960 021	-650 282
<b>Résultat net des entreprises intégrées</b>	<b>1 877 268</b>	<b>-744 211</b>
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	685 997	175 566
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-27 600	-92 010
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>2 535 666</b>	<b>-660 655</b>
Intérêts minoritaires	-205 958	195 587
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>2 329 708</b>	<b>-465 068</b>
Résultat par action	27	-5
Résultat dilué par action	27	-5

# Annexe aux comptes consolidés

---

PRÉAMBULE	3
PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D'EVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES	4
NOTE 1 - ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS	4
NOTE 2 - PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES	6
NOTE 3 - PRINCIPES DE CONSOLIDATION	9
NOTE 4 - PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION, COMPARABILITÉ DES COMPTES	10
NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ	13
NOTE 1 - ÉCARTS D'ACQUISITION	13
NOTE 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	13
NOTE 3 - IMMOBILISATIONS FINANCÉES PAR CRÉDIT-BAIL	14
NOTE 4 - TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE	14
NOTE 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)	15
NOTE 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	15
NOTE 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	15
NOTE 8 - STOCKS – EN COURS	16
NOTE 9 - CRÉANCES CLIENTS	16
NOTE 10 - AUTRES CRÉANCES	16
NOTE 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS	17
NOTE 12 - VENTILATION DES CRÉANCES PAR ÉCHÉANCE	17
NOTE 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	17
NOTE 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS	18
NOTE 15 - CAPITAL	18
NOTE 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	18
NOTE 17 - PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	19
NOTE 18 - EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS D'ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	19
NOTE 19 - AUTRES DETTES	19
NOTE 20 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	19

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	20
NOTE 1 - INCIDENCE SUR LE RÉSULTAT DE L'ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION ET DU POURCENTAGE D'INTÉRÊT	20
NOTE 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES	20
NOTE 3 - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS	21
NOTE 4 - RÉSULTAT FINANCIER	23
NOTE 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	23
NOTE 6 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	24
NOTE 7 - MONTANT DES HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	24
AUTRES INFORMATIONS	25
NOTE 1 - EFFECTIF	25
NOTE 2 - RÉMUNÉRATIONS ALLOUÉES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION DE L'ENTREPRISE CONSOLIDANTE	25
NOTE 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES	25
NOTE 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN	26
NOTE 5 - IDENTITÉ DE LA SOCIÉTÉ MÈRE CONSOLIDANTE	27
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	28

## PRÉAMBULE

Les comptes consolidés du groupe Bellechasse ont été établis pour la première fois sur un nouveau logiciel de consolidation.

La présentation des comptes est quelque peu différente de l'exercice précédent. C'est ainsi que pour rendre les états comparables, les états 2019 ont été retraités pour tenir compte de la nouvelle présentation.

Les principales différences sont les suivantes :

- Les avances et acomptes versés sur commande figuraient sur un poste distinct en 2019 tandis qu'elles sont désormais dans le poste fournisseurs.
- Les achats de terrains figurant au compte comptable 60100000 étaient classés en 2019 au poste du compte de résultat consolidé "Achats de travaux" avec le compte comptable 60500000. Ce dernier figure désormais au poste "Charges externes" du compte de résultat consolidé tandis que les achats de terrains figurent au poste « Achats consommés »
- Les quotes-parts de résultats de sociétés de personnes figuraient sur un poste distinct en 2019. Leur traitement est différent désormais :
  - o Les remontées automatiques de résultats sont classées dans des comptes R65500 ou R75500 ; les deux figurent dans le poste « autres produits d'exploitation ».
  - o Les autres distributions sont traitées en résultat financier (compte R76100).

## PRINCIPES COMPTABLES, METHODES D’EVALUATION ET COMPARABILITE DES COMPTES

Il convient de rappeler que la société Bellechasse SAS publie volontairement pour la treizième année des comptes consolidés (Exercice clos le 31 décembre 2020). 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 - ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS

Les principaux faits marquants de l’exercice 2020 sont :

- Création de cinq nouvelles SCCV sur 2020 : VALLON REGNY BE5, MESNIL DEVAUX, BOURGET 2, PARIS 19 et SAINT OUEN GRAND ANGLE.
- Liquidation de 5 sociétés sur 2020 : SCCV Cœur de Lez au 01/01/2020, SCCV CHEMIN DE LA CHAINE au 11/12/2020, SAS FONTENAY PASTEUR au 29/12/2020, SCCV 17 ALLEE DES PEUPLIERS au 29/12/2020 et SCCV MARIANE au 29/12/2020.
- Changement de méthode d’intégration des sociétés ANNEMASS ILOT BERNARD et ILOT AB suite à la baisse du pourcentage de contrôle à 20%. Ces sociétés étaient prises en intégration globale en 2019 et sont désormais mises en équivalence en 2020.
- TUP de la SAS société PROMOREG INVESTISSEMENTS dans la SAS BELLECHASSE au 02/11/2020.
- TUP de la SAS VICTOIRES HAUSSMANN MANAGEMENT dans la SAS BELLECHASSE au 02/11/2020.
- TUP de la SAS MSC IMMOBILIER dans la SAS MSC HOLDING au 02/11/2020.
- TUP de la SAS MULSANNE dans la société SAS CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT au 02/11/2020.
- Fusion de la SAS CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS dans la SAS CONSTRUCTA PROMOTION au 01/01/2020.
- Fusion de la SAS CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES dans la SAS CONSTRUCTA ASSET MANAGEMENT au 01/01/2020.

### **Événement COVID-19**

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe. Étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, le groupe est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Le groupe a toutefois mis en action un plan de continuité de l'activité en utilisant le recours à l'activité partielle pour une partie du personnel.

Le groupe a en outre obtenu des reports d'échéances de prêts bancaires.

4 prêts garantis par l'État « PGE » ont également été souscrits.

## 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

L'incidence des sorties de périmètre se chiffre à +224 K€ sur les réserves consolidées.

### 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	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
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 00038	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001039	COEUR MEDITERRANEE	100,00%	100,00%	IG	485 100 382 00038	2 bis Bd Euroméditerranée	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 00032	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001070	SISLEY CHAGALL	100,00%	100,00%	IG	523 823 862 00017	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 Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001093	43, ALLÉE DES PINS	60,00%	60,00%	IG	788 551 315 00021	2 bis Bd Euroméditerranée	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	100,00%	100,00%	IG	792 535 122 00024	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001102	VERDUN	70,00%	70,00%	IG	792 895 740 00027	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001103	LE CARRÉ DES ARTS	100,00%	100,00%	IG	793 719 501 00025	2 bis Bd Euroméditerranée	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 Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001126	MAURICE BLANC 1	100,00%	100,00%	IG	801 261 785 00027	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001127	MAURICE BLANC 2	100,00%	100,00%	IG	801 261 876 00024	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001128	MAURICE BLANC 3	100,00%	100,00%	IG	801 243 627 00024	2 bis Bd Euroméditerranée	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 Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001139	VICTOIRES HAUSSMANN SGP	100,00%	100,00%	IG	812 965 168 00014	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001143	23 JEAN ROSE	99,97%	100,00%	IG	480 763 275 00033	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001146	ILOT I1 SEXTIUS MIRABEAU	99,97%	100,00%	IG	490 474 111 00039	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001147	BERNARD DUBOIS	99,97%	100,00%	IG	485 099 550 00033	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001148	GRAND RADE	69,98%	70,00%	IG	481 539 336 00034	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001149	MS ESPACE NEDELEC	69,98%	70,00%	IG	488 235 078 00034	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001152	15 RUE CRISTOFOL	99,97%	100,00%	IG	494 215 080 00032	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001154	LABUIRE C11	84,97%	85,00%	IG	490 558 566 00033	49 cours Vitton	69006 LYON
001156	SNC BAUME LOUBIERE	59,98%	60,00%	IG	819 257 189 00020	2 bis Bd Euroméditerranée	Quai d'Arenc 13002 MARSEILLE
001157	Aix Bord du lac 1	49,99%	50,00%	IP	492 579 255 00034	34-40 rue Henri Régault	92400 COURBEVOIE
001159	BRON PARILLY UC7	99,97%	100,00%	IG	819 439 910 00012	49 cours Vitton	69006 LYON

	Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
001161	SAINTE MARTHE ILOT D	59,98%	60,00%	IG	821 149 267 00022	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001162	SAINTE MARTHE ILOT C	59,98%	60,00%	IG	821 149 218 00025	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	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 Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001167	AULNAY B	99,97%	100,00%	IG	822 344 198 00012	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
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	79,98%	80,00%	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
001177	PIGONNET	99,97%	100,00%	IG	832 288 567 00023	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001179	MANTES CASTOR SAINT ROCK	99,97%	100,00%	IG	833 950 025 00019	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001180	ALFORTVILLE BAIGNADE	59,98%	60,00%	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
001183	SARCELLES LOT 19	59,98%	60,00%	IG	833 736 762 00018	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	59,98%	60,00%	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 Boulevard Euroméditerranée	13002 MARSEILLE
001193	ILOT E	99,97%	100,00%	IG	843 234 493 00016	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001194	BOURGET JAURES	59,98%	60,00%	IG	844 409 631 00018	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001198	JULES RENARD	99,97%	100,00%	IG	432 863 728 00056	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001199	LA PORTE BLEUE	50,98%	51,00%	IG	849 167 655 00018	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001200	DIJON CARRIERE BLANCHE 2	99,97%	100,00%	IG	850 822 669 00014	49 cours Vitton	69006 LYON
001204	ILOT C	99,97%	100,00%	IG	851 822 478 00018	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001205	ILOT F	99,97%	100,00%	IG	851 822 494 00015	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001206	26 DEZOBRY	99,97%	100,00%	IG	851 739 763 00015	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001207	12 BIS PEBRE	99,97%	100,00%	IG	851 959 296 00019	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001208	470 PRADO	99,97%	100,00%	IG	851 918 714 00011	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001209	CAMP DE LA LUNE	99,97%	100,00%	IG	851 936 930 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001210	MONTICELLI	99,97%	100,00%	IG	853 458 990 00019	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001211	CHEMIN DE BERRE	99,97%	100,00%	IG	878 343 789 00011	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001212	JEAN ROSTAND	99,97%	100,00%	IG	878 357 151 00017	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001215	VALLON REGNY BE5	99,97%	100,00%	IG	883 799 140 00016	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	75008 PARIS
001216	MESNIL DEVAUX	99,97%	100,00%	IG	883 505 265 00016	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001217	BOURGET 2	99,97%	100,00%	IG	887 832 293 00013	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001218	PARIS 19	99,97%	100,00%	IG	889 462 040 00011	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS

	Nom	% d'intérêt	% de Contrôle	Méthode	Siren	Rue complète	CP-Ville
001015	PERIER	20,00%	20,00%	MEE	418 482 543 00018	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001016	LES STRELISIAS	20,00%	20,00%	MEE	418 997 888 00031	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001040	VIRGINIA	30,00%	30,00%	MEE	493 448 922 00028	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
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 Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	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	NEDELEC 3	51,25%	25,00%	MEE	749 943 999 00021	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	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
001117	ILOT 3 VL	49,00%	49,00%	MEE	799 476 650 00020	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	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	ANR FINANCIAL SERVICE	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
001175	ANNE MASS ILOT BERNARD	19,99%	20,00%	MEE	829 263 615 00017	134 boulevard Haussmann	75008 PARIS
001182	ILOT AB	19,99%	20,00%	MEE	833 647 357 00023	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001197	NOISY LE GRAND MEDERIC	48,99%	49,00%	MEE	843 224 759 00012	6 avenue Jules Cantini	92000 NANTERRE
001213	LGM MADRAGUE	19,99%	20,00%	MEE	880 033 493 00011	2 bis Bd Euroméditerranée Quai d'Arc	13002 MARSEILLE
001214	SAINT QUEN GRAND ANGLE	39,99%	40,00%	MEE	881 012 645 00019	61 avenue Jules Quentin	92000 NANTERRE

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

Les entités entrantes dans le périmètre de consolidation sont signalées en police de couleur orange.

Les changements de méthodes sont signalés en police de couleur rouge.

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 2020 :

	Sorties de périmètres	Date	Méthode 2019
001038	PROMOREG INVESTISSEMENTS	02/11/2020	IG
001042	CONSTRUCTA URBAN SYSTEMS	31/12/2019	IG
001045	CŒUR DE LEZ	17/09/2019	MEE
001078	CONSTRUCTA PRIVATE SERVICES	31/12/2019	IG
001129	CHEMIN DE LA CHAINE	11/12/2020	IG
001140	VICTOIRES HAUSSMANN MANAGEMENT	02/11/2020	IG
001153	MSC IMMOBILIER	02/11/2020	IG
001178	FONTENAY 74 PASTEUR	29/12/2020	IG
001184	MULSANNE	02/11/2020	IG
001195	17 ALLEE DES PEUPLIERS	29/12/2020	IG
001203	MARIANNE	29/12/2020	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 « Écart 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 « Écart 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 sous réserve d'avoir l'assurance d'avoir des prévisions suffisamment fiables.

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 « Écarts 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 - ÉCARTS D'ACQUISITION

Poste en K€	Montant
Valeur nette au 31/12/2019 :	262
Augmentation de l'exercice :	-
Amortissement de l'exercice :	(28)
Valeur nette au 31/12/2020 :	235

Sur 2019 ont été constatés à la suite de la prise de participation à 100% de Bellechasse dans Victoires Haussmann Management deux écarts d'acquisition. Ces deux écarts sont amortis sur 10 ans. Bien que la société Victoires Haussmann Management soit absorbée dans Bellechasse en 2020, les actifs et passifs transférés, y compris les écarts d'acquisition, sont maintenus dans les comptes consolidés.

### Note 2 - IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

#### 1 - TABLEAU DES IMMOBILISATIONS EN VALEURS BRUTES

Poste en K€	Ouverture 01/01/2020	Entrées	Sorties	Reclas.	Clôture au 31/12/2020
Concessions, brevets, logiciels	2 226	95	-	-	2 320
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Total des immobilisations incorporelles	2 226	95	-	-	2 320
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements & agencements	2 096	-	106	19	2 008
Matériel et mobilier de bureau	1 181	29	23	(19)	1 167
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
Total des immobilisations corporelles	3 276	29	129	-	3 176
Total des immobilisations en valeurs brutes	5 502	124	129	-	5 496

## 2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS

Poste en K€	Ouverture 01/01/2020	Augm.	Diminutions	Reclas.	Clôture au 31/12/2020
Concessions, brevets, logiciels	1 955	182	-	-	2 137
Frais d'établissement	-	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>Total des amortissements immobilisations incorporelles</b>	<b>1 955</b>	<b>182</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 137</b>
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-	-
Aménagements & agencements	1 402	95	104	19	1 413
Matériel et mobilier de bureau	797	93	21	(19)	849
Immobilisations en cours	-	-	-	-	-
<b>Total des amortissements immobilisations corporelles</b>	<b>2 199</b>	<b>188</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>2 262</b>
<b>Total des amortissements</b>	<b>4 154</b>	<b>370</b>	<b>125</b>	<b>-</b>	<b>4 399</b>

### 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	Provision pour SN négative	QP cap.propres (avt résultat)	QP de résultat
SCI Perier	20,00%	0	-	0	-
SCI Les Strelisias	20,00%	0	-	0	-
SCI Virginia	30,00%	0	-	0	-
SCCV Labuire F13	28,00%	0	-	0	(0)
SAS Foncier Pro	35,00%	70	-	67	3
SCCV Michel Gachet	28,00%	0	-	0	-
SCCV Anatole France	28,00%	0	-	0	-
SAS Terres Australes	16,30%	331	-	207	124
SCCV Nedelec 3	51,25%	0	-	0	-
SAS Corniche du Bois Sacré	49,00%	-	17	(14)	(3)
SCCV La Barquière	30,00%	-	0	0	(0)
SCCV Ilot 3 VL	49,00%	0	-	0	-
SCCV Librilla	30,00%	-	2	0	(2)
SCCV L'Amarrage 2013	40,00%	-	67	(82)	16
SASU ANR Financial Service	40,00%	53	-	55	(2)
SCCV La Crique	19,99%	0	-	0	0
SNC Lou Pistou	48,99%	0	-	0	0
SCCV Annemass Ilot Bernard	19,99%	-	25	(16)	(8)
SCCV Ilot AB	19,99%	-	56	(33)	(24)
SCCV Noisy Le Grand Mederic	48,99%	240	-	0	240
SCCV LGM Madrague	19,99%	-	9	0	(9)
SCCV Saint Ouen Grand Angle	39,99%	352	-	0	352
<b>Total</b>		<b>1 048</b>	<b>176</b>	<b>185</b>	<b>686</b>

## Note 5 - AUTRES TITRES IMMOBILISÉS (PARTICIPATIONS NON CONSOLIDÉES)

Poste en K€	% détention du capital	Valeur brute	Valeur nette	KP avant résultat	Résultat
SAS Victoires Holding	5,98%	520	520	3 528	1 076
SCI Pytheas Invest	10,00%	5	5	50	(21)
SC de Construction Vente	NS	0	0	NS	NS
SCI Patrimoniales	NS	0	0	NS	NS
Galian	NS	99	99	NS	NS
Yoco Investment Holding	5,00%	23	23	NS	NS
<b>Total</b>		<b>647</b>	<b>647</b>		

## Note 6 - CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Créances rattachées à Mulsanne (1)	281	281
<b>Total</b>	<b>281</b>	<b>281</b>

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

## Note 7 - PRÊTS ET AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Prêts « 1% logement »	33	33
Autres prêts, dépôts et cautionnements	349	628
Autres titres immobilisés	1	2
<b>Total</b>	<b>383</b>	<b>663</b>

## Note 8 - STOCKS – EN COURS

Poste en K€	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Opérations de construction vente	129 961	109 064
Total des en-cours de production de biens	129 961	109 064
Etudes / honoraires	312	318
Total des en cours de production de services (Honoraires)	312	318
Opérations de construction vente	2 582	2 014
Opération marchand de biens	589	772
Total des stocks de produits finis	3 171	2 786
<b>Valeur brute des stocks</b>	<b>133 444</b>	<b>112 168</b>
Dépréciation	2 797	2 695
<b>Valeur nette comptable</b>	<b>130 646</b>	<b>109 473</b>

## Note 9 - CRÉANCES CLIENTS

Poste en K€	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Clients	80 548	39 579
Clients douteux	275	327
Clients, factures à établir	5 355	4 662
Provision pour dépréciation des créances douteuses	(198)	(241)
Total	85 980	44 327

## Note 10 - AUTRES CRÉANCES

Poste en K€ (en valeur nette)	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Fournisseurs	3 082	1 567
Organismes sociaux et avances au personnel	167	55
Etat, impôt différé actif	1 044	554
Etat, TVA et autres impôts et taxes	32 000	31 910
C/c Victoires Holding	4 893	5 737
C/c SCI Construction vente	4 474	1 597
C/c SCI Patrimoniales	6	5
C/c Pytheas	2	4
Divers	1 740	1 254
C/C Intégration Fiscale	852	-
Total	48 261	42 683

Les avances et acomptes versés sur commande figuraient sur un poste distinct en 2019 pour 206 K€. Pour des raisons de comparabilité avec l'exercice 2020 ils ont été classés dans le poste Fournisseurs sur 2019.

## Note 11 - IMPÔTS DIFFÉRÉS ACTIFS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Reports fiscaux déficitaires	-	286
Marge sur la cession du terrain Suède à Porte Bleue	913	-
Retraitements de consolidation et différences temporaires	131	268
<b>Total</b>	<b>1 044</b>	<b>554</b>

## 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)	86 178	-	-	<b>86 178</b>
Fournisseurs débiteurs	3 082	-	-	<b>3 082</b>
Organismes sociaux et avances au personnel	167	-	-	<b>167</b>
Etat, Impôts différés Actif	1 044	-	-	<b>1 044</b>
Etat, TVA et autres impôts et taxes	32 000	-	-	<b>32 000</b>
Etat, Intégration Fiscale	852	-	-	<b>852</b>
C/c Victoires Holding	-	4 893	-	<b>4 893</b>
C/c SCI Construction vente	-	4 474	-	<b>4 474</b>
C/c SCI Patrimoniales	-	6	-	<b>6</b>
C/C Pytheas Invest	2	-	-	<b>2</b>
Divers (1)	1 740	-	-	<b>1 740</b>
Dépréciations	(198)	-	-	<b>(198)</b>
<b>Total</b>	<b>124 867</b>	<b>9 373</b>	<b>-</b>	<b>134 241</b>

(1) en valeur brute

## Note 13 - CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Poste en K€	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
SAS Bellechasse	0	0
SA Constructa (loyers)	453	461
SA Constructa (divers)	108	101
SAS Constructa Asset Management	35	30
SAS Constructa Vente (Réservation)	303	263
SAS Constructa Vente (divers)	25	22
SAS Constructa Promotion	24	7
SAS Constructa Urban Systems	-	14
SAS BSA MDB	1	1
SAS Victoires Haussmann SGP	2	-
<b>Total</b>	<b>951</b>	<b>900</b>

## Note 14 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

### 1 - VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Néant

### 2 - DISPONIBILITÉS

Poste en K€	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Comptes bancaires des sociétés consolidées	1 513	3 562
Comptes bancaires SCCV	7 980	6 144
Comptes bancaires des mandants (Activité administration de biens) *	30 667	20 288
Total	40 160	29 994

(\*) 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 2020.

## Note 16 - VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Poste en K€	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Autres	Capitaux propres Part du groupe
<b>Capitaux propres au 31/12/2019</b>	<b>3 698</b>	<b>4</b>	<b>12 662</b>	<b>(465)</b>	<b>10</b>	<b>15 909</b>
Affectation du résultat de l'exercice N-1	-	-	(465)	465	-	-
Dividendes versés	-	-	-	-	-	-
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-
Variation de l'auto-contrôle	-	-	-	-	-	-
Changement de méthodes comptables	-	-	-	-	-	-
Variation des taux de change	-	-	-	-	1	1
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	2 330	-	2 330
Autres mouvements	-	-	(33)	-	-	(33)
<b>Capitaux propres au 31/12/2020</b>	<b>3 698</b>	<b>4</b>	<b>12 164</b>	<b>2 330</b>	<b>11</b>	<b>18 206</b>

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	371	80	67	384
- pour risque exploitation	-	94		94
- pour litige	253	148	46	355
- pour perte à terminaison	405	-	405	-
- pour perte de change	58	-	58	-
- pour amendes et pénalités	50	-	50	-
- pour titres mis en équivalence	39	138	-	176
Total	1 176	459	626	1 009

## 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	9 023	13 215	-	22 238
Total	9 023	13 215	-	22 238

Les montants ci-dessus sont présentés hors intérêts courus (696 K€) et hors concours bancaires (35 554 K€).

Ces emprunts sont rémunérés sur la base de taux fixes à hauteur de 15 200 K€ et sur la base de taux variables à hauteur de 7 038 K€.

## Note 19 - AUTRES DETTES

Figure essentiellement dans ce poste à hauteur de 30 485 K€ (20 154 K€ en 2019), 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.

Les dettes fiscales et sociales figurant dans ce poste s'élèvent à 35 813 K€.

## Note 20 - PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

Ils correspondent pour l'essentiel au chiffre d'affaires constaté d'avance des opérations de promotion immobilière vendues en VEFA. Ils s'élèvent à 75 768 k€ dans le poste « Autres dettes et comptes de régularisation », dont 32 267 K€ relatif à l'opération Porte Bleue.

## 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 2020 n'ont pas d'impact significatif sur le résultat.

### Note 2 - CHIFFRE D'AFFAIRES

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

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Commercialisation	5 563	2 093
Promotion (honoraires)	6 187	8 316
Asset management et études	14 558	14 936
SAS Constructa Urban Systems	-	1 586
SAS Constructa Private Services	-	1 153
Activité MDB, vente et location bureaux	165	-
Activité construction vente	84 116	56 695
SAS Suède	4 159	232
Gestion de portefeuilles	985	3 272
Divers (essentiellement refacturation de frais)	2 069	2 654
Total	117 803	90 935

### Note 3 - PRODUCTION STOCKÉE ET ACHATS CONSOMMÉS

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Travaux en cours	(6)	(308)
SARL Finimmo	-	(227)
SAS Suède	(1 097)	53
SCCV Saint Martin 3	(50)	-
SCCV Carrière Saint Louis	-	(13 146)
SCCV Le Carré des Arts	(266)	-
SAS BSA MDB	(229)	-
SAS Porte Marine 3	(11 784)	668
SCCV Maurice Blanc 1	(1 130)	(5 860)
SCCV Maurice Blanc 2	(394)	(3 402)
SCCV Maurice Blanc 3	346	(3 483)
SCCV Chemin de la Chaine	-	(377)
SCCV Evry Bois Sauvage 1	-	(137)
SCCV 164 Camoins	-	(586)
SNC Baume Loubiere	15 404	2 068
SNC Bron Parilly UC7	-	(6 510)
SCCV Sainte Marthe Ilot D	2 936	561
SCCV Sainte Marthe Ilot C	1 437	96
SNC Sarcelles Lot 16	(2 145)	(606)
SCCV Evry Bois Sauvage 2&3	(1 479)	(4 790)
SCCV Aix Bord Du Lac 5	2 896	396
SCCV Ilot B5	307	95
SCCV Aulnay B	(18 928)	13 744
SCCV Saint Martin 4	-	(19)
SCCV RSS RE Constructa Porte Marine	-	4 103
Sous-total	(14 181)	(17 666)

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
<b>Report sous-total</b>	(14 181)	(17 666)
SCCV Nanterre JJ Rousseau	(10 855)	10 242
SCCV Gagny General Leclerc	3 097	221
SCCV Annemass Ilot Bernard	-	310
SCCV Les Restanques	-	2
SCCV Pignonnet	562	68
SAS Fontenay 74 Pasteur	(12)	4
SAS Mantes Castor Saint Rock	783	9
SCCV Alfortville Baignade	10 895	1 592
SCCV Dijon Carriere Blanche 1	573	1
SCCV Ilot AB	-	634
SCCV Sarcelles Lot 19	(1 509)	3 845
SCCV Montreuil 25 Parmentier	537	106
SCCV Dijon Arsenal Centre 5	1 496	546
SCCV Evry Bois Sauvage 3	(1 050)	4 016
SNC Bagnolet Helvetius	924	58
SCCV 463 Valbonne	493	121
SCCV Onfroy	-	(4)
SCCV Ilot E	1 202	575
SCCV Bourget Jaures	2 677	319
SCCV 17 Allee Des Peupliers	(98)	98
SCCV 647 Granieres	-	(5)
SCCV Jules Renard	994	242
SCCV La Porte Bleue	977	1 742
SCCV Dijon Carriere Blanche 2	172	-
SCCV Ilot C	1 543	-
SCCV Ilot F	2 380	-
SCCV 26 Dezobry	808	-
SCCV 12 Bis Pebre	1 443	-
SCCV 470 Prado	1 659	-
SCCV Camp De La Lune	8	-
SCCV Monticelli	1 292	-
SCCV Chemin De Berre	739	-
SCCV Jean Rostand	17	-
<b>Total</b>	<b>7 565</b>	<b>7 078</b>

Remarque : les achats de terrains figurant au compte comptable 60100000 étaient classés au poste du compte de résultat consolidé "Achats de travaux" avec le compte comptable 60500000. Ce dernier figure désormais au poste "Charges externes" du compte de résultat consolidé.

	2020	2019
Production stockée	(81 720)	(45 869)
Achats consommés	89 285	52 947
	<b>7 565</b>	<b>7 078</b>

#### Note 4 - RÉSULTAT FINANCIER

Poste en K€	Montant brut au 31/12/2020	Montant brut au 31/12/2019
Dotations aux provisions pour perte latente de change (nettes de reprises) et résultat de change	70	(19)
Charges d'intérêts (nettes des produits d'intérêts)	(873)	(630)
Dividendes (Victoires Holding)	-	36
QP de résultats de sociétés de personnes (affectation par l'AG)	273	-
Total	(530)	(612)

#### Note 5 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

Poste en K€	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019
Mises au rebus	(3)	(6)
Cession de comptes courants	-	61
Provision indemnité de départ	(487)	-
Plus-value sur cession de titres	400	-
Divers	(27)	(26)
Total	(118)	28

La plus-value sur cession de titres est liée à la cession de titres de la société SUROK qui porte un projet immobilier à Lyon.

## Note 6 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

L'écart entre la charge d'impôt totale comptabilisée dans le résultat (960 K€) et la charge d'impôt théorique (estimée à 979 k€) se décompose de la manière suivante :

Poste en €	Montant	
Résultat consolidé		2 535 666
Impôt comptabilisé		960 021
Résultat avant impôt		3 495 687
Impôt théorique taux 28%		978 792
Ecart	-	18 771
Retraitements fiscaux	(917 485)	898 714
Incidence des écritures de consolidation	818 180	80 534
Neutralisation impact des MEE	(192 078)	272 612
Imputation de reports déficitaires	(899 507)	1 172 119
Déficits créés sur l'exercice	986 436	185 683
Activation de reports déficitaires	185 683	-
Preuve d'impôt	-	18 771

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 2020 est de 174 K€.

## AUTRES INFORMATIONS

### Note 1 - EFFECTIF

L'effectif moyen du groupe est le suivant :

Effectif global	2020	2019
Cadre	135	141
Non cadre	47	47
Total	181	188

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

Rémunérations versées aux administrateurs et à la direction en 2020 : 243 k€

### Note 3 - DETTES GARANTIES PAR DES SÛRETÉS RÉELLES

Poste en K€	2020	2019
Ligne de crédit garantie par le nantissement de 2 324 titres Suede et l'hypothèque du bien bien immobilier, en faveur de la Socfim	3 006	15 000
Emprunt obligataire en faveur de Constructa SA (25 587 actions de CAM)	625	625
Comptes d'instruments financiers gagés auprès de Neufelize OBC	345	345
Total	3 976	15 970

## Note 4 - ENGAGEMENTS FINANCIERS HORS BILAN

### 1 - ENGAGEMENTS DONNÉS :

Cautionnements donnés à des tiers concernant les entreprises liées :

Poste en K€	2020	2019
Cautionnement solidaire en faveur de CONSORTS BOURTAFI	-	654
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV Pignonnet en faveur de CONSORTS BORDANO	-	175
Cautionnement solidaire notarié pour le compte de SCCV Bourget Jaurès en faveur de BECM	5 000	-
Cautionnement solidaire sous seing privé pour le compte de SCCV Bourget Jaurès en faveur de BECM	2 867	-
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV Noisy le Grand Mederic en faveur de BECM	2 231	-
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV 12 Bis Pebre en faveur de TRE MDB III	310	310
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV 470 Prado en faveur de TRE ACQUISITION III	390	390
Cautionnement solidaire pour le compte de SCCV Monticelli en faveur de Banque Neufelize OBC	525	525
<b>Total</b>	<b>11 323</b>	<b>2 054</b>

Engagements de non-cession de parts :

Poste en K€	2020	2019
Ligne de crédit Porte Marine 3 - 100 parts/100	3 600	3 600
Ligne de crédit Maurice Blanc 1 - 100 parts/100	-	2 100
Ligne de crédit Maurice Blanc 2 - 100 parts/100	-	500
Ligne de crédit Maurice Blanc 3 - 100 parts/100	700	700
Ligne de crédit Baume Loubière - 60 parts/100	9 300	-
Ligne de crédit Sainte Marthe Ilot D - 60 parts/100	3 000	3 000
Ligne de crédit Sainte Marthe Ilot C - 60 parts/100	2 000	-
Ligne de crédit Sarcelles Lot 16 - 100 parts/100	264	264
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 2&3 - 100 parts/100	-	2 500
Ligne de crédit Aulnay B - 100 parts/100	3 000	1 920
Ligne de crédit Nanterre JJ Rousseau - 100 parts/100	4 500	4 500
Ligne de crédit Annemass Ilot Bernard - 20 parts/100	2 000	-
Ligne de crédit Alfortville Baignade - 60 parts/100	4 000	4 000
Ligne de crédit Sarcelles Lot 19 - 100 parts/100	2 000	2 000
Ligne de crédit Evry Bois Sauvage 3 - 100 parts/100	1 200	1 200
Ligne de crédit Noisy le Grand Mederic - 49 parts/100	4 000	4 000
Prêt Socfim La Porte Bleue - 51 parts/100	25 000	-
Garantie sur prêt Saint Ouen Grand Angle	5 176	-
<b>Total</b>	<b>69 740</b>	<b>30 284</b>

## 2 - ENGAGEMENTS REÇUS :

Cautionnements reçus :

Poste en K€	2020	2019
Emprunts Socfim - garanti par la CEGI	4 000	4 000
Garantie Etat - PGE COVID	7 650	-
Bellechasse	7 650	-
Garantie financière gestion - GALIAN	80 600	52 640
Constructa Asset Management	80 480	52 400
Victoires Haussmann SGP	120	120
Constructa Private Services	-	120
Garantie financière transaction - GALIAN	360	600
Constructa Asset Management	120	120
Constructa Vente	120	120
Constructat Urban System	-	120
Constructa Private Services	-	120
Victoires Haussmann SGP	120	120
Garantie financière activité syndic - GALIAN	120	120
Constructa Asset Management	120	120
Total	92 730	57 360

### 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€	2020
Résultat net total des sociétés consolidées	2 536
Elimination des amortissements et provisions	138
Elimination de la variation des impôts différés	(140)
Elimination des plus ou moins values de cession	(396)
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	(686)
<b>Total marge brute d'autofinancement</b>	<b>1 452</b>
Dividendes reçus des mises en équivalence	65
Variation des stocks liée à l'activité	(24 049)
Variation des créances clients liées à l'activité	(44 769)
Variation des dettes fournisseurs liées à l'activité	69 958
<b>Flux net généré par (affecté à) l'activité</b>	<b>2 658</b>
Acquisition d'immobilisations	(3 602)
Cession d'immobilisations	432
Incidence des variations de périmètre	(52)
<b>Total flux net provenant des (affecté aux) investissements</b>	<b>(3 222)</b>
Dividendes versés par la société mère	0
Dividendes versés aux minoritaires	(25)
Augmentations (réductions) de capital	(0)
Emissions d'emprunts	12 134
Remboursements d'emprunts	(9 934)
Variation nette des concours bancaires	(14 760)
<b>Total flux net provenant du (affecté au) financement</b>	<b>(12 585)</b>
Incidence de la variation des taux de change	0
Incidence des changements de principes comptables	(3)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(13 152)</b>
Trésorerie d'ouverture (intégrant le solde des comptes bancaires mandants à hauteur de 20 154 K€)	17 758
Trésorerie de clôture (intégrant le solde des comptes bancaires mandants à hauteur de 30 485 K€)	4 606

Les concours bancaires s'élèvent à 35 553 K€.